



Woningborg Garantie- en waarborgregeling

NIEUWBOUW 2021

Inhoudsopgave

Inleiding	blz. 3
Woningborg N.V.	blz. 4
Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw in algemene zin	blz. 5
Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 (officiële tekst)	blz. 8
Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 nader toegelicht	blz. 21
Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 en meer-/minderwerk	blz. 27
Privacy	blz. 28
Colofon	blz. 30

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 eruit ziet, de kwaliteit van de gebruikte materialen en de locatie. Maar, schenkt u ook voldoende aandacht aan de kwaliteit en de financiële positie van de bouwonderneming**) die uw woning gaat bouwen?

En hoe zit het met de garanties ten aanzien van de risico's tijdens de bouwperiode of de garantieperiode na oplevering van de woning? Een bouwonderneming kan immers failliet gaan en na oplevering van de woning kunnen technische gebreken ontstaan.

Wanneer u deze risico's wilt beperken is het belangrijk een nieuwbouwwoning te kopen waarop de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw van toepassing is.

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

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

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

Woningborg N.V.

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

Werkwijze Woningborg

Beoordeling bouwplannen

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

Afgifte van het certificaat

Is een bouwplan door ons geaccepteerd onder de Woningborg-garantie en ingeschreven in het Woningregister, dan ontvangt u als koper van een woning in dat plan een certificaat van ons zodra de verkoop bij ons gemeld is en voldaan wordt aan de criteria in de officiële tekst van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021.

Op onze website leest u meer over de afgifte van het certificaat.

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

Bemiddeling

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

Toezicht

Woningborg staat in het kader van de Wet op het financieel toezicht (Wft) onder toezicht van De Nederlandsche Bank (DNB, www.dnb.nl) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM, www.afm.nl).

Woningborg staat bij AFM geregistreerd onder nummer: 12017305.

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

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

Website

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

Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw in algemene zin

Inleiding

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

Wij attenderen u er volledigheidshalve op dat alleen de tekst van de 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 (officiële tekst)' (opgenomen in het volgende gedeelte van deze brochure) bindend is tussen u, de ondernemer en Woningborg. Lees daarom altijd eerst de volledige officiële tekst voordat u bijvoorbeeld een klacht indient bij de ondernemer of een beroep doet op één van de waarborgen.

Verplicht gebruik modelovereenkomsten

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

Indien er sprake is van een aparte koopovereenkomst voor de grond/het appartementsrecht en een aparte aannemingsovereenkomst, dan is de koopovereenkomst geen modelovereenkomst van Woningborg. Deze koopovereenkomst wordt niet door ons beoordeeld en maakt geen onderdeel uit van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021.

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

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

De notariële levering in relatie tot het Woningborg-certificaat

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

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

Is sprake van individuele opdrachtbouw (kavelbouw) waarbij u al eigenaar bent van de grond, dan wordt geadviseerd geen betalingen te doen zolang u nog niet in het bezit bent gesteld van het Woningborg-certificaat.

Welke bescherming biedt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling?

In de Woningborg-modelovereenkomsten wordt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 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 extra zekerheden wordt gevormd door de insolventiewaarborg van Woningborg.

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

Woningborg heeft bij de uitvoering van de insolventiewaarborg twee mogelijkheden:

- of er wordt een afbouwregeling getroffen, waarbij door Woningborg de meerkosten voor de afbouw ten opzichte van de overeengekomen aanneemsom aan een afbouwende ondernemer worden betaald;
- of de reeds door u betaalde termijn(en) van de aanneemsom, vermeerderd met wettelijke rente, worden door Woningborg aan u vergoed.

De dekking is gemaximeerd tot 60% van de aanneemsom.

Woningborg-garantie en de daaraan gekoppelde herstelwaarborg

Woningborg-garantie

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

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

In de eerste plaats garandeert de ondernemer dat de woning voldoet aan de toepasselijke eisen van het Bouwbesluit.

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

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

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

In geval van ernstige gebreken geldt een garantietermijn van tien jaar.

Woningborg-garantie in geval van een appartementengebouw

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Klachtenprocedure en de mogelijkheid van bemiddeling

Doet zich binnen de toepasselijke Woningborg-garantietermijnen onverhoopt een klacht voor, dan wordt in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling de verdere klachtenprocedure omschreven. Bovendien wordt hierbij de mogelijkheid van bemiddeling door Woningborg beschreven. Bemiddeling is niet verplicht voor partijen, maar wel sterk aan te raden omdat hiermee in de meeste gevallen een kostbare en tijdrovende juridische procedure kan worden voorkomen. Het is uiteindelijk aan Woningborg ter bepaling of het verzoek om bemiddeling wordt gehonoreerd of niet.

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

Herstelwaarborg

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

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

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

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

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

Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 (officiële tekst)

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

Definities en afkortingen

Akte van splitsing:

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

Algemene oplevering:

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

Appartementsrecht:

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

Bijlage A:

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

BW:

Burgerlijk Wetboek.

Certificaat:

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

Garantiegerechtigde:

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

Garantienormen:

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

Gebouw:

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

Gemeenschappelijke gedeelten:

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

Herstelwaarborg:

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

Huis:

Een eengezinshuis bestemd tot permanente bewoning of gebruik door de Verkrijger dan wel een eengezinshuis dat door de Verkrijger wordt aangewend als vakantie-, recreatie- of tweede woning.

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

Insolventiewaarborg:

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

Modelovereenkomst:

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

Ondernemer:

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

Oplevering:

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

Overeenkomst:

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

Planacceptatie:

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

Privé-gedeelte:

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

- a. een appartement, bestemd tot permanente bewoning of gebruik door de Verkrijger, dan wel
- b. een appartement dat door de Verkrijger wordt aangewend als vakantie-, recreatie- of tweede woning.

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

Regeling:

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021.

RvA:

Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen.

Verkrijger:

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

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

VvE:

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

Woningborg:

De te Gouda gevestigde Woningborg N.V.

Woningborg Geschillenreglement:

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

Woningregister:

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

Algemene bepalingen

Artikel 1

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

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

Toepasselijkheid van de Regeling

Artikel 2

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

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

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

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

Afdeling I: Afgifte van het Certificaat door Woningborg

Afgifte van het Certificaat aan de Verkrijger

Artikel 3

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

3.2. Ingevolge de Overeenkomst is de Ondernemer verplicht om binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende Overeenkomst, dan wel, indien van toepassing, binnen twee (2) weken na het in vervulling gaan van de in de Overeenkomst opgenomen opschortende voorwaarden, een verzoek bij Woningborg in te dienen tot afgifte van een Certificaat aan de Verkrijger.

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

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

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

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

3.7. Indien het verzoek betrekking heeft op een Huis of een Appartementsrecht in een Gebouw dat nog niet is ingeschreven in het Woningregister, begint de in artikel 3.5. genoemde termijn pas te lopen op het moment dat het Huis of Appartementsrecht is ingeschreven in dit Woningregister.

3.8.1. Door afgifte van het Certificaat aan de Verkrijger ontvangt deze de in artikelen 15 en 16 omschreven waarborgen, vanaf de datum waarop het verzoek tot afgifte van het Certificaat door Woningborg is ontvangen, dan wel, indien dat later is, vanaf datum notarieel transport.

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

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

Afgifte van het Certificaat aan de Vereniging van Eigenaars

Artikel 4

4.1. De VvE van een Gebouw waarin zich Appartementsrechten bevinden waarop een Certificaat is verstrekt, heeft recht op afgifte van een Certificaat, met inachtneming van hetgeen in de artikelen 4 en 5 is bepaald.

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

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

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

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

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

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

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

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

Weigeringsgronden voor Woningborg

Artikel 5

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

- a. de ondernemer niet voldoet aan de in de Regeling gegeven definitie van Ondernemer;
- b. de verkrijger niet voldoet aan de in de Regeling gegeven definitie van Verkrijger;
- c. de Overeenkomst niet is aangegaan op basis van een Modelovereenkomst (de door Woningborg voor de Planacceptatie geaccordeerde (concept)overeenkomst daaronder begrepen);
- d. het verzoek tot afgifte niet tijdig is gedaan;
- e. het verzoek tot afgifte een Huis of een Appartementsrecht betreft, dat op de dag van het aangaan van de Overeenkomst niet ingeschreven was in het Woningregister en er geen sprake is van de situatie als bedoeld in artikel 3.8.3.

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

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

Adreswijziging Verkrijger

Artikel 6

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

Afdeling II: De door de Ondernemer verstrekte Woningborg-garanties

Aanvang Woningborg-garantietermijn op Huis of Privé-gedeelte

Artikel 7

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

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

7.3. Indien de datum van Oplevering niet objectief kan worden vastgesteld, dan stelt Woningborg, met inachtneming van artikel 7.2., bindend vast of, en zo ja op welke datum, de Woningborg-garantietermijn op het Huis c.q. Privé-gedeelte is ingegaan, dan wel in zal gaan. Woningborg zal haar beslissing per aangetekende brief aan de Ondernemer en de Verkrijger ter kennis brengen.

7.4. Is een Huis of Privé-gedeelte nog onverkocht, maar naar de mening van de Ondernemer wel opleveringsgereed, dan zal hij daarvan direct opgave doen aan Woningborg door middel van de daartoe door Woningborg opgestelde 'Melding opleveringsgereedheid onverkochte woning(en) (Datumverklaring)'. Woningborg kan naar aanleiding van deze opgave het Huis of Privé-gedeelte (doen) inspecteren en de kosten van die inspectie aan de Ondernemer in rekening brengen. Woningborg stelt, al dan niet na een inspectie, bindend vast of op de door de Ondernemer opgegeven datum de Woningborg-garantietermijn is ingegaan voor het Huis c.q. Privé-gedeelte. Verkoop van een in dit lid bedoeld opleveringsgereed Huis of Privé-gedeelte aan een Verkrijger laat de door Woningborg vastgestelde ingangsdatum van de Woningborg-garantietermijn voor het betreffende Huis of Privé-gedeelte onverlet. De vastgestelde ingangsdatum van de Woningborg-garantietermijn zal op het aan de Verkrijger af te geven Certificaat worden vermeld.

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

Aanvang Woningborg-garantietermijn op de Gemeenschappelijke gedeelten

Artikel 8

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

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

8.3. Indien de datum van de Algemene Oplevering niet objectief kan worden vastgesteld, dan stelt Woningborg, met inachtneming van artikel 8.2., bindend vast of, en zo ja op welke datum, de Woningborg-garantietermijn op de Gemeenschappelijke gedeelten is ingegaan dan wel in zal gaan. Woningborg zal haar beslissing per aangetekende brief aan de Ondernemer en de VvE ter kennis brengen.

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

Garantie, garantienormen

Artikel 9

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

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

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

Woningborg Garantie- en waarborgregeling als aanvulling op de Overeenkomst

Artikel 10

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

Klachtenprocedure

Artikel 11

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

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

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

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

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

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

11.2. Wanneer achteraf blijkt, dat aan het verzoek tot herstel geen schending van een Garantienorm noch een schending van de wettelijke aansprakelijkheid uit de Overeenkomst ten grondslag ligt, is de Ondernemer gerechtigd om aan de Garantiegerechtigde een bedrag aan inspectiekosten ad € 254,- inclusief btw in rekening te brengen. Dit bedrag wordt voor nieuwe Certificaten jaarlijks aangepast conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens van het CBS met dien verstande dat het geïndexeerde bedrag naar boven wordt afgerond op hele euro's.

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

Opschorting van aanspraken

Artikel 12

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

Verlies van aanspraken

Artikel 13

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

Geschillenregeling tussen de Garantiegerechtigde en de Ondernemer

Artikel 14

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

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

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

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

De Garantiegerechtigde heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij de RvA dan wel de gewone rechter.

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

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

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

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

Afdeling III: De Woningborg-waarborgen

De Insolventiewaarborg

Artikel 15

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

15.1.2. Ingevolge de Regeling gelden als insolventie uitsluitend:

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

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

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

¹ Onder molest wordt verstaan de omschrijving gegeven in de tekst die door het Verbond van Verzekeraars op 2 november 1981 ter griffie van de Rechtbank 's-Gravenhage is gedeponneerd onder nummer 136/1981. Indien deze tekst gewijzigd wordt, is de gewijzigde tekst van toepassing op gevallen waarvoor het certificaat is afgegeven op of na de datum waarop die tekst van kracht geworden is.

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

15.3.1. Door ondertekening van de Overeenkomst heeft Garantiegerechtigde Woningborg onherroepelijk en bij uitsluiting gemachtigd om in geval van insolventie van de Ondernemer voor en namens Garantiegerechtigde de gevolgen van de insolventie van de Ondernemer te regelen, waaronder begrepen het voeren van onderhandelingen met de curator en, afhankelijk van de ingevolge artikel 15.4 gemaakte keuze, het treffen van een afbouwregeling.

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

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

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

Woningborg heeft bij de uitvoering van de waarborg de keuze uit de volgende opties:

- a. Woningborg vergoedt namens de Garantiegerechtigde de meerkosten voor het afbouwen van het Huis c.q. het Privé-gedeelte en het Gebouw ten opzichte van de in de Overeenkomst overeengekomen aanneemsom.
- b. Woningborg vergoedt de reeds door de Garantiegerechtigde uit hoofde van de Overeenkomst aan de Ondernemer betaalde termijnen van de aanneemsom aan de Garantiegerechtigde, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de dag der betaling tot de dag der voldoening.

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

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

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

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

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

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

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

(Het aantal in de Overeenkomst opgenomen werkbare werkdagen wordt verhoogd met 10% en middels bovenstaande tabel herleid tot de uiterlijke opleverdatum. Gedeelten van een maand worden pro rata toegerekend. Eindtotalen worden naar boven afgerond op hele dagen. Het aantal werkbare werkdagen wordt vanaf hetzelfde ingangsmoment berekend als in de Overeenkomst is bepaald.)

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

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

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

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

- a. het bouw- en woonrijp maken van het/de terrein(en) waarop het Huis c.q. het Gebouw zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van het Huis c.q. het Gebouw;
- b. het slopen van de opstal(len) die zich op het/de terrein(en) bevindt/bevinden, waarop het Huis c.q. het Gebouw zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van het Huis c.q. het Gebouw;
- c. het saneren van het/de terrein(en) waarop het Huis c.q. het Gebouw zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van het Huis c.q. het Gebouw;
- d. de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen;
- e. de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
- f. de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten het Huis c.q. het Gebouw;
- g. de eventuele meerkosten voor de Garantiegerechtigde indien als gevolg van een van overheidswege gewijzigd percentage omzetbelasting tussen het moment van sluiten van de Overeenkomst met de Ondernemer en de Oplevering van het Huis c.q. het Privé-gedeelte de nog verschuldigde termijnen van de aanneemsom worden gewijzigd overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake;

- h. vorderingen van de Garantiegerechtigde die met eventuele openstaande vorderingen van de insolvente Ondernemer kunnen worden verrekend, zullen door Woningborg namens de Garantiegerechtigde met die openstaande vorderingen worden verrekend. Dergelijke verrekenbare vorderingen vallen niet onder de dekking van de Insolventiewaarborg.

15.10. De dekking van de Insolventiewaarborg is gemaximeerd tot 60% van de in de Overeenkomst opgenomen aanneemsom.

De Herstelwaarborg

In geval van een Huis

Artikel 16

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

16.2. Indien de Ondernemer in gebreke blijft om het arbitrale vonnis van de RvA na te komen, 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 Garantiegerechtigde terzake een beroep op de Regeling toekomt.

Een in het vonnis toegewezen dwangsom valt niet onder de waarborg.

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

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

In dit geval zal de Garantiegerechtigde per kalenderjaar eerst een eigen risico verschuldigd zijn van € 271,- inclusief btw. Dit bedrag wordt voor nieuwe Certificaten jaarlijks aangepast conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens van het CBS met dien verstande dat het geïndexeerde bedrag naar boven wordt afgerond op hele euro's. Woningborg zal het beroep op de waarborg niet verder in behandeling nemen dan na ontvangst van het verschuldigde bedrag.

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

16.5. De dekking van de Herstelwaarborg is in ieder geval beperkt tot een maximum bedrag van € 135.126,- 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, met dien verstande dat de éénmaal voor de Garantiegerechtigde bij afgifte van het Certificaat geldende bedragen gedurende de gehele duur van de waarborg onveranderd blijven.

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

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

- a. indien er sprake is van een vonnis van de gewone rechter;
- b. indien hij niet binnen twee (2) jaar na het verzoek tot herstel aan de Ondernemer een arbitrale procedure bij de 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. gedurende de termijn dat hoger beroep kan worden ingesteld tegen het in eerste aanleg gewezen vonnis van de RvA;
- e. indien er hoger beroep is ingesteld bij de RvA tegen (een deel van) het in eerste aanleg gewezen vonnis en dat hoger beroep ziet op een veroordeling die betrekking heeft op de schending van een in de Regeling genoemde Garantienorm;
- f. indien hij niet binnen één (1) jaar na dagtekening van het in eerste aanleg of in hoger beroep gewezen arbitrale vonnis van de RvA een schriftelijk beroep op de waarborg heeft gedaan bij Woningborg.

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

16.8. In geval van een Privé-gedeelte zijn de artikelen 16.1. t/m 16.7. van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de maximale waarborg als bedoeld in artikel 16.5. € 20.882,- inclusief btw bedraagt.

16.9. In geval van Gemeenschappelijke gedeelten zijn de artikelen 16.1. t/m 16.7. van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat het maximale bedrag van de Herstelwaarborg als bedoeld in artikel 16.5. maximaal zoveel malen € 114.242,- inclusief btw bedraagt als er in het Gebouw Privé-gedeelten zijn, waarvoor een Certificaat is afgegeven waarbij rekening dient te worden gehouden met het gestelde in artikel 16.11.

Het eigen risico als bedoeld in artikel 16.3. bedraagt voor de VvE € 542,- inclusief btw per kalenderjaar.

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

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

Afdeling IV: Slotbepalingen

Overgang van rechten

Artikel 17

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

17.2. Indien de Garantiegerechtigde van het Huis c.q. Appartementsrecht een regeling met de Ondernemer heeft getroffen waarbij de Ondernemer onder de Regeling vallende tekortkomingen aan het Huis c.q. Privé-gedeelte niet heeft hersteld maar tegen betaling van een geldbedrag heeft afgekocht, dan is de opvolgende eigenaar aan deze afspraken en financiële afwikkeling gebonden. Dit impliceert 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. Indien de Garantiegerechtigde en Woningborg een geschil krijgen naar aanleiding van c.q. voortvloeiend uit de Regeling, zullen zij er naar streven dit geschil op minnelijke wijze op te lossen.

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

“Alle geschillen tussen Woningborg enerzijds en de Garantiegerechtigde anderzijds naar aanleiding van de Regeling, meer speciaal ook de geschillen tussen de Garantiegerechtigde en Woningborg naar aanleiding van de in de Regeling genoemde waarborgen worden beslecht door de RvA overeenkomstig de regelen beschreven in het Woningborg Geschillenreglement, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil, met inachtneming van het navolgende.

De Garantiegerechtigde heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij de RvA dan wel de gewone rechter.

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

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

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

Moment van inwerkingtreding

Artikel 19

De Regeling treedt in werking per 1 juli 2021 en zal van toepassing zijn op Huizen, Appartementsrechten en Gebouwen waarvoor het plan op of na 1 juli 2021 is aangemeld bij Woningborg.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 nader toegelicht

In dit deel van de brochure zal artikelsgewijs een toelichting worden gegeven op de officiële tekst van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021.

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

Definities

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

Artikel 1

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

Artikel 2

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

Artikelen 3 t/m 6

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

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

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

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

Indien er in het gebouw sprake is van zowel gecertificeerde - als niet gecertificeerde appartementsrechten, dan heeft de VvE alleen dekking naar rato van de gecertificeerde appartementsrechten. Meer hierover kunt u nalezen in de toelichting op artikel 16.

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

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

Artikelen 7 en 8

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

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

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

Artikel 9

De ondernemer garandeert dat de woning c.q. het appartementengebouw zal voldoen aan de in 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 specifiek van de Woningborg-garantie uitgesloten, zoals bijvoorbeeld:

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

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

Artikel 10

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

Artikel 11

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 12

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

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

Artikel 13

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

Artikel 14

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

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

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

Artikel 15

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Is sprake van individuele opdrachtbouw (kavelbouw) waarbij u al eigenaar bent van de grond, dan wordt geadviseerd geen betalingen te doen zolang u nog niet in het bezit bent gesteld van het Woningborg-certificaat.

Het certificaat wordt u rechtstreeks door Woningborg toegezonden.

Betalingen die u heeft gedaan in afwijking van de overeengekomen, en door Woningborg goedgekeurde, termijnregeling en de daaraan gekoppelde prestaties van de ondernemer, of betalingen die u heeft gedaan nadat de ondernemer insolvent is geraakt zonder dat u voor deze betalingen schriftelijke toestemming van Woningborg heeft gekregen, vallen eveneens buiten de insolventiewaarborg en komen daarmee ook voor uw eigen rekening en risico. Dit heeft als consequentie dat wanneer Woningborg in het kader van de uitvoering van de waarborg een afbouwregeling treft, u deze betalingen nogmaals moet doen, of dat de betalingen, wanneer Woningborg kiest voor optie b, in mindering strekken op het uit te keren bedrag.

De insolventiewaarborg is gemaximeerd tot 60% van de overeengekomen aanneemsom.

Artikel 16

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

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

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

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

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

De dekking van de waarborg is gemaximeerd.

In geval van een woning is de dekking beperkt tot maximaal € 135.126,- inclusief btw per woning voor de gehele garantieperiode.

In geval van een appartementengebouw is de dekking van een gecertificeerd privé-gedeelte beperkt tot maximaal € 20.882,- inclusief btw voor de gehele garantieperiode. De dekking van de VvE voor de gemeenschappelijke gedeelten voor de gehele garantieperiode is gemaximeerd tot € 114.242,- inclusief btw vermenigvuldigd met het aantal privé-gedeelten in het gebouw waarvoor een certificaat is afgegeven.

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

Indien zich in een appartementengebouw één of meer appartementsrechten bevinden waarop geen Woningborg-certificaat is afgegeven, dan heeft de VvE voor deze appartementsrechten geen dekking. Dit heeft als consequentie, dat wanneer de VvE een terecht beroep op de waarborg doet, Woningborg, wanneer zij voornemens is de waarborg uit te voeren middels herstel, op basis van de kosten van het beoogde herstel van de klacht(en) aan de gemeenschappelijke gedeelten, van de VvE een bijdrage in de kosten zal verlangen ter grootte van het aandeel waarvoor de VvE geen dekking heeft. Dit bedrag kan de VvE eventueel verhalen op de eigenaren van de niet gecertificeerde appartementsrechten. Wordt de waarborg uitgevoerd middels vergoeding van de herstelkosten, dan ontvangt de VvE vergoeding naar rato van het gedekte deel.

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

Artikel 17

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

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

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

Artikel 18

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

Artikel 19

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 en meer-/minderwerk

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

Meerwerk

Het door de ondernemer met u schriftelijk overeengekomen meerwerk valt onder de werking van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 en zal derhalve ook moeten voldoen aan de Woningborg-garantienormen.

Minderwerk

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

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

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

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

Privacy

Dit is het Privacy Statement van Woningborg N.V. (hierna te noemen: 'Woningborg'). In dit Privacy Statement zetten wij uiteen hoe wij omgaan met persoonsgegevens die wij verkrijgen.

Verwerking van persoonsgegevens door Woningborg

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

De door ons te verwerken c.q. verwerkte persoonsgegevens

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

- 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 gegevens die u ons zelf verstrekt (bijvoorbeeld wanneer u ons per e-mail een vraag stelt);
- de adresgegevens van de woning of het object dat door ons in dekking wordt of is genomen (veelal het nieuwe adres van de garantiegerechtigde(n));
- Kopie ID bewijs voor zover vereist op grond van de WWFT (kopie ID bewijzen mogen alleen ingestuurd worden wanneer Woningborg hier zelf expliciet om vraagt).

Doeleinden van de verwerking

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

- het - indien aan alle daarvoor geldende voorwaarden is voldaan - aan de verkrijger(s) kunnen toezenden van een, al dan niet digitaal, exemplaar van het Woningborg-certificaat;
- het - indien aan alle daarvoor geldende voorwaarden is voldaan - aan de ondernemer kunnen toezenden van een, al dan niet digitale, kopie van het Woningborg-certificaat, alsmede een voor ingevuld proces-verbaal van oplevering;
- het aan u kunnen toezenden van een aanhangsel met uitsluitingen op het Woningborg-certificaat aan de hand van het tussen u en de bouwonderneming overeengekomen minderwerk;
- het uitvoeren van de verzekeringsovereenkomst, zoals het beoordelen en eventueel afhandelen van beroepen op de waarborg met betrekking tot een Woningborg-certificaat;
- om met u in contact te kunnen treden en te kunnen reageren op door u gestelde vragen;
- om te voldoen aan wettelijke verplichtingen.

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

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

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

Uw persoonsgegevens worden door Woningborg op een veilige manier vernietigd zodra de door Woningborg vastgestelde bewaartermijnen zijn verlopen.

Beveiliging van de gegevens

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

Vragen en recht op inzage en correctie

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

Wijzigingen

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

Vragen

Als u vragen heeft over dit Privacy Statement of ons privacy beleid, dan kunt u contact met onze Functionaris Gegevensbescherming opnemen per brief, per telefoon of per e-mail. De actuele contactgegevens van onze Functionaris Gegevensbescherming zijn terug te vinden in het Privacy Statement op onze website.

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
Drukwerk	Drukkerij Van den Dool, Sliedrecht

© Woningborg N.V.

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

Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16b Auteurswet 1912 in verbinding met het Besluit van 23 augustus 1985b, Stb. 471 en artikel 17 Auteurswet 1912, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprerecht (Postbus 3051, 2130 KB Hoofddorp). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet 1912) dient u zich te richten tot Woningborg N.V., Postbus 805, 2800 AV Gouda.

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





www.woningborg.nl



Bijlage A

(als bedoeld in artikel 9 van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021)

Versie 01-07-2021

Definities

Voor de definitie van 'Certificaat', 'Huis', 'Garantiegerechtigde', 'Garantienormen', 'Gebouw', 'Gemeenschappelijke gedeelten', 'Ondernemer', 'Overeenkomst', 'Privé-gedeelte' en 'Regeling' wordt verwezen naar de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 (officiële tekst). Waar in deze Bijlage A geen beperkingen zijn opgenomen, geldt de inhoud van de navolgende artikelen voor zowel Huizen als 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 Bouwbesluit¹ en, onder redelijkerwijs te voorziene omstandigheden, aan de eisen van goed en deugdelijk werk. Een en ander voor zover er in de voor het Huis c.q. Gebouw verleende vergunning(en), het Certificaat, de Regeling en/of deze Bijlage A geen beperkingen zijn opgenomen en/of er geen andere afspraken zijn gemaakt tussen Ondernemer en Garantiegerechtigde ter zake van minderwerk en/of cascobouw.

Garantietermijnen

Artikel 2

2.1 Met uitzondering van de in dit artikel onder 2.3 vermelde kortere termijnen, bedraagt de garantietermijn zes (6) jaar.

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

2.3 De duur van de garantie is voor de onderstaande onderdelen beperkt:

- a. Tegen het kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen tot één (1) jaar. Deze termijn gaat in één (1) jaar na ingang van de garantietermijn, echter onverminderd de garantietermijn van zes (6) jaar voor het herstel van hinderlijke gevolgen van het kromtrekken.
- b. Voor het schilderwerk (silicaatverf op metselwerk of betonwerk daaronder begrepen) tot één (1) jaar na ingang van de garantietermijn c.q. één (1) jaar na voltooiing van het schilderwerk. Indien de schade aan het schilderwerk een bouwkundige oorzaak heeft geldt de garantietermijn van zes (6) jaar.
- c. Voor hang- en sluitwerk, inclusief rol- en/of schuifmechanismen, tochtstrippen en/of -borstels, brievenbussen en postkasten behorend bij het Huis c.q. Privé-gedeelte, tot één (1) jaar.
- d. Voor de buitenriolering (vanaf vijftig (50) cm buiten de gevellijn tot aan de erfgrans), tot twee (2) jaar.
- e. Voor liften, tot twee (2) jaar, mits in deze garantieperiode het voor liftinstallaties noodzakelijke onderhoud (de verplichte periodieke keuringen daaronder begrepen) is uitgevoerd, anders zijn de liften uitgesloten van de garantie.
- f. Voor de huistelefoon annex videofooninstallatie, belinstallatie, deuropener en alarminstallatie, tot zes (6) maanden.
- g. Alle overige installatietechnische voorzieningen, inclusief ventilatie toevoerroosters, leidingwerk (waaronder ook begrepen loze leidingen en/of leidingen en voorzieningen voor datacommunicatie) en tappunten, maar met uitzondering van de binnenriolering waarvoor de garantietermijn van zes (6) jaar geldt, tot twee (2) jaar.
- h. Voor sanitair (inclusief bevestigingsmiddelen), tot één (1) jaar.
- i. Voor wand-, vloer-, trap- en plafonduafwerkingen binnen het Gebouw die geen constructieve functie hebben en behoren tot de Gemeenschappelijke gedeelten, tot twee (2) jaar, indien en voor zover niet uitgezonderd in artikel 3 dan wel zoveel korter als geldt ingevolge artikel 2.3 letter b.
- j. Voor garagedeuren, garage-afsluitbomen en (toegangs)hekken, trap-, balkon- en galerijhekken behorend tot de Gemeenschappelijke gedeelten, tot twee (2) jaar.
- k. Voor zonweringen, tot twee (2) jaar (tot een maximale gemiddelde uurlijkse windsnelheid van 8 m/sec).
- l. Voor kitwerk zonder waterkerende functie, tot twee (2) jaar.
- m. Voor de vloerafwerking op een constructief met het Huis, het Privé-gedeelte en/of het Gebouw verbonden buitenruimte, tot twee (2) jaar.

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

Garantie-uitsluitingen

Artikel 3

De navolgende onderdelen zijn uitgesloten van de garantie:

- a. Gemeenschappelijke en centrale antenne-inrichtingen.
- b. Dakbedekking van niet aangebouwde bijgebouwen en/of andere opstallen bij een Huis c.q. Gebouw die niet één geheel vormen met het Huis c.q. Gebouw en/of niet op het erf van het Huis c.q. Gebouw zijn gesitueerd.
- c. Geringe scheurvorming die het gevolg (of mede het gevolg) is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal, van invloeden van buitenaf, dan wel van normale zetting van het Huis c.q. het Gebouw, tenzij deze scheurvorming afbreuk doet aan de degelijkheid van de constructie.
- d. Alle voorzieningen buiten het Huis c.q. Gebouw met uitzondering van die onderdelen die op hetzelfde erf gesitueerd zijn en constructief met het Huis c.q. Gebouw verbonden zijn door middel van fundering, metselverband of metalen verankering. Alle op zichzelf staande en op hetzelfde erf gesitueerde opstallen (zoals bergingen, garages en carports²) worden in dit kader niet aangemerkt als voorziening buiten het Huis c.q. Gebouw.
- e. 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).
- f. Scheurvorming in het vuurvast materiaal van open haarden.
- g. Behangwerk.
- h. Oppervlakteverwerking, vlekvorming en/of verkleuring van materialen.
- i. Tocht die uitsluitend het gevolg is van technisch vereiste ventilatie.
- j. Condensvorming en de schadelijke gevolgen ervan, voor zover niet veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie.
- k. Gebreken aan enkel- en isolatieglas (inclusief thermische breuk), tenzij veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie en voor zover niet anders bepaald.
- l. Aanrechtbladen, hang- en sluitwerk, inclusief rol- en/of schuifmechanismen, tochtstrippen en/of -borstels, brievenbussen en postkasten in of aan de Gemeenschappelijke gedeelten.
- m. Schaden die het gevolg zijn van:
 - brand, als omschreven in de beurs-brandpolis, waarmee is gelijkgesteld blikseminslag, ontploffing, brand en ontploffing door eigen gebrek en zogenaamde koude vliegtuigschade;
 - atoomkernreacties;
 - overstroming en/of voor de Ondernemer redelijkerwijs niet te voorziene veranderingen in de grondwaterstand;
 - extreme weersinvloeden, onverminderd de eis van goed en deugdelijk werk ten aanzien van de bouwkundige constructie;
 - van buiten komend onheil;
 - molest³;
 - aardbeving of vulkanische uitbarsting;
 - stuifsnieuw;
 - storm⁴;
 - asbest.
- n. Gebreken en schade, die het gevolg zijn van het niet of niet op de juiste wijze onderhouden van het Huis/het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten.
- o. Gebreken en schade ontstaan ten gevolge van het feit, dat het Huis/het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten niet normaal of niet overeenkomstig de bestemming is/zijn gebruikt.
- p. Gebreken aan materialen, constructies en indeling van het Huis/het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten welke niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn toegepast, alsmede gebreken en/of schaden die van het voorgaande het gevolg zijn. Deze uitsluiting geldt niet voor gebreken aan materialen die door de Verkrijger aan de Ondernemer ter beschikking zijn gesteld ter zake waarvan de Ondernemer niet tijdig voor de aanwending schriftelijk aan de Verkrijger heeft meegedeeld, dat de Regeling daarop niet van toepassing zal zijn.
- q. Leveringen door derden van warmte en/of van warm (tap)water (bijvoorbeeld stadsverwarming) alsmede door derden (bijvoorbeeld energiebedrijven) geleverde en geïnstalleerde verwarmings- en/of warmtapwaterinstallaties (bijvoorbeeld warmtepompen, WKO-installaties). Deze uitsluiting geldt niet voor bronnen die eigendom zijn van de Verkrijger(s) en zich op en/of onder het perceel van het Huis c.q. Gebouw bevinden (bodemwisselaars of open bronnen) indien er warmtepompen worden toegepast.
- r. 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.
- s. Esthetische kwesties.

- t. Geschillen op grond van de Overeenkomst (zoals bijvoorbeeld geschillen met betrekking tot perceelsgrootte, termijnregeling, betalingsverplichtingen, verzoeken om wijziging, bouwtijd, 5%-regeling en leveringsgeschillen).
- u. (Mechanische) beschadigingen.

Verwarmingsinstallatie, tapwaterinstallatie en ventilatie

Artikel 4

In aanvulling op afdeling II van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 garandeert de Ondernemer het volgende:

Verwarmingsinstallatie

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

- a) Voor de volgende ruimten, voor zover daarin door de Ondernemer een verwarmingselement of inblaasrooster ten behoeve van luchtverwarming is aangebracht⁶, dient de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10°C, ten minste te zijn:

Ruimte	Temperatuur in °C
Verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers- en/of bergruimte. Verblijfsruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keuken.	22°C
Verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit, 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, dienen onder ontwerpcondities vorstvrij (5°C) te 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 dient te geschieden overeenkomstig de ISSO publicatie 517 – Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen⁸.

Tapwaterinstallatie van een Huis c.q. Privé-gedeelte

Het vermogen van de warmwaterinstallatie dient zodanig gedimensioneerd te zijn dat gedurende 24 uur per etmaal warmwater 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;
- bij toepassing van een bad: een badinhoud van 200 liter hetgeen gevuld is met 114 liter gemengd water van 40°C.

Om hieraan te voldoen dient tevens uitgegaan te worden van de onderstaande uitgangspunten.

De tapwaterinstallatie (inclusief de kranen)⁹ van het Huis c.q. Privé-gedeelte dient per afzonderlijk tappunt, voor zover aangebracht, te voldoen aan het volgende.

A. Bij een doorstroomtoestel

Doorstroomtoestellen zijn combiketels, alsmede toestellen met een relatief groot vermogen inclusief een boiler met kleine inhoud, ten behoeve van het continu tappen van warmwater. Indien een doorstroomtoestel wordt toegepast gelden de volgende uitgangspunten:

- Warmwatertemperatuur: minimaal 55°C¹⁰, te bereiken binnen 120 seconden.
- Wachttijd tussen het opendraaien van de warmwaterkraan en het bereiken van een warmwatertemperatuur van 45°C: maximaal 30 seconden.
- De waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warmwater in liters per minuut, alsmede voor het product van de hoeveelheid in liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warmwater, moeten bij afzonderlijk gebruik¹¹ van de tappunten ten minste zijn:

Tappunt	Ltr/min (minimale tapcapaciteit bij 70°C)	Ltr/min (minimale tapcapaciteit bij minimale temperatuur van 55°C)	Product (temperatuur in °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 een voorraadboiler

Indien een warmwatervoorraadboiler wordt toegepast gelden naast het gestelde onder A. (sub a, b en c) tevens de volgende uitgangspunten:

- De minimale inhoud van een boiler dient te voldoen aan de in onderstaande tabel vermelde hoeveelheid (in liters) en is gebaseerd op een warmwatertemperatuur van 55°C en een nuttige inhoud van 80%.

Bij een afwijkende nuttige inhoud van de boiler mogen de waarden voor de boilerinhoud in de tabel worden gecorrigeerd.

De nuttige 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 ltr./min. 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 nuttige inhoud) kan de uitkomst worden getoetst aan de bruto inhoud in de tabel.

Aantal personen	Bruto boilerinhoud in liters					
	Geen douche-WTW		Toepassing douche-goot WTW		Toepassing douche-pijp WTW	
	douche	bad	douche	bad	douche	bad
1 en 2	107	162	83	150	66	142
3	148	203	111	179	87	162
4	192	247	143	210	110	185
5	239	295	178	246	137	213
6	287	343	214	281	164	240

De tabel is gebaseerd op:

- Het aantal personen per woning is gelijk aan het aantal slaapkamers +1;
- Bij grotere woningen (> 6 personen) dienen de waarden bepaald te worden middels extrapolatie;
- Bij toepassing van douche en bad uitgaan 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;
- Indien een afwijkende temperatuur wordt ingesteld dienen de waarden in de tabel te worden gecorrigeerd;
- 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).

Meting wachttijd warm tapwater

Binnen 30 seconden na het opendraaien van de warmwaterkraan dient aan het tappunt een watertemperatuur bereikt te zijn van 70% van de maximum temperatuurstijging met een minimum van 45°C.

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

Voor het meten van de wachttijden gelden de volgende voorwaarden:

- Meten bij ten minste de warmwaterhoeveelheden zoals vermeld in voorgaande tabel, welke hoeveelheden zijn gebaseerd op een gebruiksdruk van ten minste 100 kPa.
- De warmwaterinstallatie dient in bedrijf te zijn / de boiler op temperatuur / de naverwarmer ingeschakeld, zodanig dat aan het tappunt ten minste een warmwatertemperatuur conform de eisen in de NEN 1006 (zie voetnoot 10) gerealiseerd kan worden.
- Meten zonder perlators en waterbesparende douchekoppen.
- Meting uitvoeren nadat er ten minste 30 minuten geen warmwater getapt is.
- Meting uitvoeren bij een, op ontwerp temperatuur, verwarmde woning.
- Per afzonderlijk tappunt de wachttijd meten.
- Geen metingen uitvoeren aan thermostatische mengkranen.

Ventilatie

Aanvullend op de ventilatie-eisen zoals vermeld in het van toepassing zijnde Bouwbesluit dienen onderstaande ruimten voorzien te zijn van een natuurlijke of mechanische ventilatievoorziening met een capaciteit van ten minste 7 dm³/s:

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

¹ Bedoeld wordt de versie van het Bouwbesluit die van toepassing is op de op het Huis c.q. Gebouw verkregen vergunning(en). Het Bouwbesluit is te raadplegen via de website van de Rijksoverheid.

² Onder carport wordt verstaan een op zich zelf staande overdekte vorstvrij gefundeerde constructie zonder wanden danwel 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.

³ Onder molest wordt verstaan de omschrijving gegeven in de tekst die door het Verbond van Verzekeraars op 2 november 1981 ter griffie van de Rechtbank 's-Gravenhage is gedeponneerd onder nummer 136/1981. Indien deze tekst gewijzigd wordt, is de gewijzigde tekst van toepassing op gevallen waarvoor het certificaat is afgegeven op of na de datum waarop die tekst van kracht geworden is.

⁴ Onder storm wordt verstaan wind met een gemiddelde uurlijkse snelheid van meer dan 14 m/sec.

⁵ Zie artikel 3 sub q van deze Bijlage A.

⁶ Het aanbrengen van een warmte-afgiftesysteem in enige ruimte is een zaak tussen partijen, de aanwezigheid van een verwarmingsinstallatie in een Huis/Privé-gedeelte en/of in een gemeenschappelijke ruimte is geen minimum eis op grond van het Bouwbesluit en/of de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

⁷ Waar gesproken wordt van ISSO publicatie 51 wordt bedoeld op de versie van deze norm, zoals luidend op het tijdstip dat ligt drie maanden voor de datum van de aanvraag van de verkregen (omgevings)vergunning.

⁸ Zekerheidsklasse A toepassen, tenzij aangetoond kan worden dat een andere zekerheidsklasse verantwoord is.

⁹ Geldt niet voor thermostatische mengkranen.

¹⁰ Conform de NEN 1006 dient de warmwatertemperatuur aan het mengtoestel of tappunt in een woninginstallatie zonder circulatie ten minste 55°C te zijn. Indien er wel sprake is van circulatie of van een collectief leidingnet dan geldt een minimale temperatuur van ten minste 60°C. Bij installaties met circulatie dient de temperatuur van het water in de retourleidingen ten minste 60°C te zijn.

¹¹ In het geval er sprake is van twee of meer badruimten gelden de genoemde waarden voor bad en douche ook bij gelijktijdig gebruik van maximaal twee tappunten voor de in afzonderlijke ruimten gelegen bad- en/of douchevoorzieningen, tenzij dit uitdrukkelijk is uitgesloten.

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 juli 2021.

Bij deze Algemene Toelichting horen:

- Aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli 2021;
- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli 2021.

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 opgave 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 “verzendentheorie”. 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.

Zoals uit dit artikel blijkt, mag de Ondernemer 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 standaard situatie dat de Ondernemer bij de aankondiging van de oplevering een bankgarantie 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 vervangende 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.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Artikel 4 lid 8 Betalingsregeling meer- en minderwerk

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 levenhypothek wordt onder de maandelijke 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.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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.

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/.

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.

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.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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 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':

- 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.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Als 'aanvang bouw complex' geldt niet:

- i. het plaatsen van één of meerdere bouwketen;
- j. het plaatsen van containers ten behoeve van opslag van materialen;
- k. het inrichten en / of omheinen en / of uitzetten van het bouwterrein;
- l. het slaan van de 'officiële' eerste heipaal, tenzij deze paal echt als eerste wordt geslagen;
- m. het slaan van een eventueel noodzakelijke damwand;
- n. het slopen van eventueel nog bestaande opstallen;
- o. het ontgraven van de grond ten behoeve van bijvoorbeeld saneringswerkzaamheden of de grondwaterhuishouding;
- p. 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 spoedige 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 gesignaleerd. 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 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 bankgarantie 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 bankgarantie aan de wet en de overeenkomst voldoet en als genoegzame vervanging voor het depot kan fungeren. De Notaris bewaart de

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

originele bankgarantie.

Hetzelfde geldt voor het geval de Ondernemer geen bankgarantie 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 vervangende 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 bankgarantie stellen. Als de Ondernemer een bankgarantie stelt moet de Notaris het depot aan de Ondernemer uitbetalen.

Aan het einde van de 3 maanden termijn valt het depot bij de Notaris van rechtswege vrij aan de Ondernemer, tenzij de Verkrijger vóór het verstrijken van de 3 maanden termijn aan de Notaris doorgeeft dat hij de verdere betaling van bedragen wil blijven opschorten. Dit mag 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.

Hetzelfde geldt voor het geval er sprake van een bankgarantie is van de Ondernemer. Deze vervalt na 3 maanden na oplevering, tenzij de Verkrijger schriftelijk aan de Notaris te kennen geeft de bankgarantie te willen handhaven omdat er nog tekortkomingen zouden bestaan. Ook hier geldt dat het resterende bedrag van de bankgarantie in een redelijke verhouding dient te staan met de nog door de Ondernemer te leveren prestatie.

In lid 5 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 bankgarantie 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 mag het depot of de bankgarantie 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 bankgarantie. Het is dus niet zo dat na verloop van 3 maanden de Verkrijger het depot of de bankgarantie eenzijdig kan uitwinnen.

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 juli2021.

Bij deze Algemene Voorwaarden horen:

- Aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli2021;
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw) en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli2021.

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 aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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 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 vóór de oplevering bijwerk of wijzigingen door derden te doen uitvoeren, dan na verkregen 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 overeengekomen¹⁾; 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.

Overgang risico naar de Verkrijger

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf 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. Werkdagen²⁾ worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de Ondernemer gedurende ten minste vijf (5) 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).

Opschortingsrecht

Artikel 12

1. De Verkrijger kan, zonder een beroep te doen op artikel 6:262 BW³⁾ 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 bankgarantie 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 bankgarantie aan de wet en de in artikel 13 van deze Algemene Voorwaarden gestelde eisen voldoet en treedt als bewaarder van het origineel van de bankgarantie op. Een kopie van de bankgarantie stuurt de Ondernemer aan de Verkrijger;
 - b. indien de Ondernemer geen vervangende 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 BW³⁾ de betaling van verdere bedragen aan de Ondernemer op te schorten.
3. De Notaris brengt een eventueel depot in de macht van de Ondernemer nadat drie (3) maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de Verkrijger van de in artikel 6:262 BW³⁾ toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de Verkrijger aan de Notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
4. De Notaris brengt het depot voorts in de macht van de Ondernemer voor zover de Verkrijger daarin toestemt, de Ondernemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
5. 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 vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW³⁾. Gedurende de drie (3) maanden als bedoeld in lid 3 van dit artikel is deze rente niet verschuldigd, zelfs niet indien geen tekortkomingen zijn geconstateerd.
6. De Verkrijger kan het depot alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

Artikel 13

Voor het geval de Ondernemer een bankgarantie stelt als bedoeld in artikel 12 lid 2 sub a. van deze Algemene Voorwaarden in plaats van het depot, dient deze bankgarantie 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 de Verkrijger de Notaris voordien schriftelijk meedeelt dat hij van de in artikel 6:262 BW³⁾ toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de Verkrijger aan de Notaris tevens mee tot welk bedrag de bankgarantie moet worden gehandhaafd;
- b. de Verkrijger schriftelijk instemt met het vervallen van de bankgarantie;
- c. bij een uitspraak, die partijen bindt, is beslist dat de bankgarantie niet of niet langer gerechtvaardigd is. De Verkrijger kan de bankgarantie alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

Het opnemen van een vervaltermijn, waardoor de geldigheidsduur wordt beperkt op een andere wijze dan onder a. en /

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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.
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 slechts dan als verborgen gebrek aan te merken, indien het door de Verkrijger redelijkerwijs niet eerder dan het tijdstip van de ontdekking onderkend had kunnen worden.
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

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

-
- 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 BW³⁾ en / of artikel 7:764 BW³⁾ 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 contractsoverneming heeft de in de wet geregelde gevolgen (artikel 6:159 BW³⁾). 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.
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

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

openstaande aanneemsom.

NOTEN:

- 1) Niet toegestaan ingeval van van overheidswege gesubsidieerde bouw.
- 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 toekomstige 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 ontleen. 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 notaris brengt het bedrag in de macht van de aannemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de opdrachtgever van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de opdrachtgever aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
3. De notaris brengt het bedrag voorts in de macht van de aannemer voor zover de opdrachtgever daarin toestemt, de aannemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
4. Indien de opdrachtgever aan de aannemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de aannemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente bedoeld in artikel 119 van Boek 6. Gedurende de drie maanden bedoeld in lid 2, is zij niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken worden geconstateerd.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger: