

# SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING 2014



# INHOUD

## DEEL 1 INLEIDING

|                                                      |       |
|------------------------------------------------------|-------|
| <b>1. Het belang van een woning met SWK garantie</b> | pag 3 |
| <b>2. SWK</b>                                        | pag 4 |

## DEEL 2 DE SWK GARANTIE

|                                                                       |        |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|
| <b>1. Inleiding</b>                                                   | pag 7  |
| <b>2. SWK ondernemers zijn kwaliteitsondernemers</b>                  | pag 7  |
| <b>3. Modelovereenkomst</b>                                           | pag 7  |
| <i>a. Algemeen</i>                                                    | pag 7  |
| <i>b. Inhoud model koop-/aannemingsovereenkomst</i>                   | pag 7  |
| <i>c. Afgeleide modelcontracten</i>                                   | pag 8  |
| <i>d. Laatste modellen op de website van SWK</i>                      | pag 8  |
| <b>4. Bescherming SWK Garantie- en waarborgregeling</b>               | pag 8  |
| <b>5. Uitvoering waarborgen en toezicht van De Nederlandsche Bank</b> | pag 10 |
| <b>6. Geschillenbeslechting</b>                                       | pag 10 |

## DEEL 3 OFFICIËLE TEKST SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING 2014

|                                                                 |        |
|-----------------------------------------------------------------|--------|
| <b>DEFINITIES</b>                                               | pag 13 |
| <b>Algemeen</b>                                                 | pag 16 |
| <b>AFDELING I: VERKRIJGING SWK WAARBORGCERTIFICAAT</b>          | pag 17 |
| <b>AFDELING II: GARANTIE VAN DE ONDERNEMER</b>                  | pag 19 |
| <b>AFDELING III: WAARBORGEN VAN DE VERZEKERINGSMAATSCHAPPIJ</b> | pag 22 |
| <b>AFDELING IV: OVERIGE BEPALINGEN</b>                          | pag 28 |

## DEEL 4 TOELICHTING SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING 2014

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| <b>GARANTIESUPPLEMENT</b> | pag 31 |
| <b>DEFINITIES</b>         | pag 31 |
| <b>Artikel 1 t/m 16</b>   | pag 31 |





# DEEL 1

## INLEIDING

### 1. Het belang van een woning met SWK garantie

Bij het kopen van een woning worden langlopende financiële verplichtingen aangegaan die een grote invloed hebben op het bestedingspatroon. Het is logisch dat hiertegenover een product moet staan dat tot in lengte van jaren zijn waarde blijft houden.

Het bouwen van een woning is een gecompliceerd proces. Niet alleen zijn er veel mensen bij betrokken, zoals architect, aannemer, constructeur, installateur, maar tevens is het een activiteit die zich afspeelt in de buitenlucht. Het is een proces waarmee de nodige tijd en risico is gemoeid. Tijdens de bouwperiode kan de ondernemer in financiële moeilijkheden komen. Dit betekent voor de koper een financiële ramp. Maar het bedrijf kan ook tijdens bewoning in financiële problemen geraken, terwijl er terechte klachten aan de woning zijn.

SWK geeft voor elke nieuwbouwwoning, die door de aangesloten ondernemer wordt aangemeld, een waarborgcertificaat af. Dit waarborgcertificaat biedt de koper een dekking tegen bovengenoemde risico's. Wanneer een situatie als omschreven zich voordoet tijdens de bouwperiode, dan biedt het waarborgcertificaat dekking om de woning af te bouwen. Gebeurt dit tijdens bewoning, dan zorgt SWK onder bepaalde voorwaarden voor het oplossen van de klachten. Dit is formeel de waarborg die aan het waarborgcertificaat kan worden ontleend.

De garantie is officieel de belofte van de ondernemer aan de koper dat de woning voldoet aan bepaalde garantienormen die zijn vastgelegd in de SWK Garantie- en waarborgregeling. Eigenlijk zou men kunnen zeggen dat SWK de garantieverplichtingen van de ondernemer verzekert door middel van de eerdergenoemde waarborg.

De bij SWK aangesloten bedrijven zijn verplicht de garantienormen te hanteren. Voor alle duidelijkheid is het nuttig om te weten dat SWK zelf bepaalt welke bedrijven worden aangesloten en dat ook de dekking voor de risico's door SWK zelf zijn geregeld door middel van borgtochten en verzekeringen.

In deze brochure maakt u kennis met de bescherming die het kopen van een woning met een SWK garantie u biedt. Woningen in deze brochure kunnen zowel eengezinshuizen als appartementsrechten betreffen, zowel koop- als huurwoningen zijn en naast nieuwbouw ook onderdeel zijn van een vernieuwbouwproject, waarbij bestaande bouw met nieuwbouw gecombineerd wordt.

Koopt u een appartementsrecht, dan wordt u geen eigenaar van een afzonderlijk huis, maar mede-eigenaar van het hele appartementengebouw. Bij een appartementengebouw zijn alle verkrijgers koper van het hele gebouw. Een appartementengebouw is of wordt gesplitst in zogeheten appartementsrechten. Juridisch gezien koopt u geen appartement, maar een appartementsrecht. De gedeelten die voor privégebruik bestemd zijn, heten de privégedeelten.

Dus: de woonruimte, maar bijvoorbeeld ook een berging of garage. De overige gedeelten zijn de gemeenschappelijke gedeelten. Die zijn voor iedereen. De meest gangbare voorbeelden hiervan zijn: de fundering, het casco van het gebouw, de trappenhuizen, liften, gangen, galerijen, het dak.



Meestal is het overgrote deel gemeenschappelijk. De splitsingsakte is bepalend voor hetgeen privé of gemeenschappelijk is.

De privégedeelten worden apart van de gemeenschappelijke gedeelten opgeleverd. Het privé-gedeelte wordt aan de verkrijger opgeleverd. De gemeenschappelijke gedeelten worden aan de gezamenlijke verkrijgers opgeleverd. Men noemt dit laatste de algemene oplevering.

Alle eigenaars zijn automatisch lid van de zogeheten Vereniging van Eigenaars. Volgens de wet ontstaat die vereniging door het passeren van de splitsingsakte bij de notaris. Voor alle zaken, die de gemeenschappelijke gedeelten betreffen, treedt de Vereniging van Eigenaars op. Iedere individuele appartementseigenaar ontvangt een apart SWK waarborgcertificaat voor zijn/haar privégedeelte.

Omdat de Vereniging van Eigenaars de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementen-gebouw beheert, krijgt zij garantie op de gemeenschappelijke gedeelten.

De Vereniging van Eigenaars ontvangt, na oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, daarvoor een eigen SWK waarborgcertificaat.

## **2. SWK**

SWK is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste ondernemingen aangesloten, die zich zowel nationaal als internationaal bezig houden met het ontwikkelen en realiseren van de meest uiteenlopende bouwwerken. Tot 2010 heeft SWK als aangesloten organisatie van het GIW waarborgcertificaten van het GIW verstrekt aan kopers van woningen van bij SWK ingeschreven ondernemers en daarbij de Garantie- en waarborg-regeling van het GIW uitgevoerd. Na de opheffing van het GIW in 2010 is SWK als zelfstandige organisatie SWK waarborgcertificaten gaan verstrekken. De zekerheden voor kopers van nieuwbouwwoningen zijn daardoor onverminderd blijven voortbestaan.

### ***Keurmerk Garantie Woning***

De producentenorganisaties Bouwend Nederland, Neprom en NVB hebben in samenwerking met Vereniging Eigen Huis eind 2010 de Stichting GarantieWoning opgericht. Doel van deze stichting is de kwaliteit van nieuwbouwwoningen te bevorderen en bij te dragen aan het vertrouwen tussen kopers en aanbieders van deze woningen. Om deze doelstellingen te bereiken heeft de stichting het Keurmerk GarantieWoning vastgesteld. Om als waarborgende instelling in aanmerking te komen voor dit keurmerk dient de gehanteerde Garantie- en waarborgregeling, de modelovereenkomst alsmede de geschillenbeslechting aan bepaalde minimumcriteria te voldoen.

De SWK Garantie- en waarborgregeling, de geschillenbeslechting en de gehanteerde overeenkomsten voldoen aan de criteria van de Stichting GarantieWoning. De Stichting GarantieWoning heeft dan ook het Keurmerk GarantieWoning aan de SWK Garantie- en waarborgregeling verleend.

Door het Keurmerk GarantieWoning weet de koper dat hij bij aankoop van de woning met een SWK waarborgcertificaat voldoende beschermd is tegen eventuele risico's ingeval de ondernemer in gebreke blijft.

SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemers onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. Daarnaast heeft een groot aantal van deze ondernemers een gecertificeerd kwaliteitssysteem.

De SWK ondernemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht, terwijl steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen wordt gecontroleerd. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem. Daarenboven kan SWK bemiddelen, indien zich onverhoopt problemen mochten voordoen tussen kopers en ondernemers.

SWK verstrekt waarborgcertificaten aan kopers van woningen van bij SWK aangesloten ondernemers. Dit waarborgcertificaat beschermt de kopers tegen de risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuwe woning.

In hoofdlijnen voert SWK de volgende werkzaamheden uit:

- beoordeling en inschrijving van ondernemers en bouwplannen;
- financiële en technische screening van aangesloten ondernemers;
- informatievoorziening en advisering;
- klachtenbehandeling en klachtenbemiddeling;
- verstrekking van SWK waarborgcertificaten (uit naam van de verzekeringsmaatschappij);
- uitvoering van waarborgen (uit naam van de verzekeringsmaatschappij).





46



# DEEL 2

## DE SWK GARANTIE

### 1. Inleiding

In dit deel wordt uiteengezet op welke wijze het systeem van de SWK garantie in de praktijk vorm heeft gekregen.

### 2. SWK ondernemers zijn kwaliteitsondernemers

Wanneer u te maken heeft met een bij SWK ingeschreven ondernemer is de kans op ernstige calamiteiten beperkt. Deze SWK ondernemers moeten namelijk aan strenge financiële eisen voldoen en worden beoordeeld op hun bouwtechnische vakbekwaamheid. Tevens hebben zij in de praktijk hun sporen verdiend. Daarnaast moeten ingediende bouwplannen aan van tevoren vastgestelde juridische en bouwtechnische normen voldoen.

### 3. Modelovereenkomst

#### *a. Algemeen*

Ondernemers, die bij SWK zijn aangesloten, zijn verplicht om een modelovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als verkrijger en de ondernemer. Tevens wordt hierin de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing verklaard. Op basis van dit contract wordt een SWK waarborgcertificaat aan de verkrijger van de woning en aan de Vereniging van Eigenaars verstrekt.

In de modelcontracten zijn de rechten en plichten van de verkrijger en de ondernemer evenwichtig vastgelegd. Afwijkingen hiervan zijn, zonder voorafgaande toestemming door SWK, niet toegestaan. Het modelcontract geeft u derhalve juridische zekerheid. Daarnaast worden er, mede afhankelijk van de bijzondere omstandigheden van een project, aanvullingen op het modelcontract gehanteerd. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om standaardaanvullingen op het contract, zoals gemeentelijke voorwaarden. Ook kan het gaan om het opnemen van zogenaamde opschortende voorwaarden, bijvoorbeeld met het oog op de afgifte van een omgevingsvergunning of de verkoop van een bepaald percentage woningen in het bouwplan. Voor vragen hierover kunt u contact opnemen met de ondernemer, waarmee u de overeenkomst heeft gesloten, of SWK.

#### *b. Inhoud model koop-/aannemingsovereenkomst*

In de modelcontracten komen vele onderwerpen aan bod. Zo zijn in de model koop-/aannemingsovereenkomst onder meer de volgende onderwerpen opgenomen:

- specificatie koop-/aanneemsom;
- levering van de grond;
- bedenktijd;
- bouwtijd en bouwrente;
- termijnregeling;
- ontbindende voorwaarden;
- wijzigingen tijdens de bouw;
- opleveringsprocedure;
- wettelijk opschortingrecht (5% regeling);



- aansprakelijkheid bij bouwgebreken;
- de toepasselijkheid van de SWK Garantie- en waarborgregeling;
- ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst;
- geschillenbeslechting.

Het voert te ver om hierop in het kader van deze brochure uitgebreid in te gaan. Voor nadere informatie wordt u verwezen naar de website van SWK ([www.swk.nl](http://www.swk.nl)).

#### *c. Afgeleide modelcontracten*

Afhankelijk van de specifieke situatie worden er in de praktijk verschillende modelcontracten gehanteerd. Zo bestaan er bijvoorbeeld naast koop-/aannemingscontracten voor eengezinshuizen en appartementsrechten ook losse aannemingsovereenkomsten en koopovereenkomsten voor gereedgekomen woningen.

#### *d. Laatste modellen op de website van SWK*

In de praktijk zijn de modelcontracten aan veranderingen onderhevig en worden er, zoals hier-voor weergegeven, afgeleide modellen en aanvullende bepalingen gehanteerd. U kunt de laatste versies van de modelcontracten altijd raadplegen op de website van SWK.

### **4. Bescherming SWK Garantie- en waarborgregeling**

In de overeenkomst tussen de verkrijger en de ondernemer wordt de SWK Garantie- en waarborg-regeling van toepassing verklaard. In deze regeling wordt u als verkrijger van een nieuwbouw-woning een aantal belangrijke extra zekerheden gegeven.

Het is belangrijk om te weten dat de SWK garantie een aanvulling is op de koop- en/of aan-nemingsovereenkomst. De SWK garantie geeft de verkrijger extra rechten.

#### **Wat houdt deze SWK Garantie- en waarborgregeling nu precies in?**

In de eerste plaats verplicht de ondernemer zich in de overeenkomst om uw woning (en het appartementengebouw) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk en met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Eén en ander conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en, voor zover aanwezig, staten van wijziging.

Deze prestatie van de ondernemer wordt gewaarborgd door een officiële verzekeraar. Dit houdt concreet in dat de op uw SWK waarborgcertificaat genoemde verzekeringsmaatschappij de meer-kosten voor de afbouw van uw woning (en het appartementengebouw) aan een afbouwende ondernemer betaalt wanneer de ondernemer tijdens de bouw van de woning (en het apparte-mentengebouw) insolvent raakt (failliet gaat).

Deze waarborg wordt de **insolventiewaarborg** genoemd.

De verzekeringsmaatschappij heeft hierbij de keuze tussen de afbouw van uw woning (c.q. het appartementengebouw) dan wel terugbetaling van de reeds door u betaalde termijnen, vermeer-derd met rente. De dekking bedraagt maximaal 100% van de aanneemsom. U loopt derhalve met een SWK waarborgcertificaat vrijwel geen financiële risico's.

In de tweede plaats verstrekt de ondernemer u (via de inhoud van de SWK Garantie- en waarborg-regeling) een SWK garantie. Dit betreft een bouwkundige kwaliteitsgarantie van de ondernemer

aan u als verkrijger. Deze garantie is een 'extra' bovenop de verplichtingen die de ondernemer reeds heeft op grond van de met u gesloten overeenkomst.

Deze SWK garantie gaat drie maanden na oplevering van de woning in. De duur hiervan is over het algemeen zes jaar, maar er gelden voor onderdelen van de woning kortere termijnen. Voorts zijn er enkele uitsluitingen. Voor ernstige gebreken geldt een garantietermijn van tien jaar.

In geval van een appartementsrecht gelden er twee garantietermijnen. Eén voor het privégedeelte van de individuele appartementseigenaar en één voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. De garantietermijn voor het privégedeelte gaat drie maanden na oplevering van het privégedeelte in. De garantietermijn voor de gemeenschappelijke gedeelten gaat drie maanden na oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten in. Overigens kan alleen de Vereniging van Eigenaars aanspraak maken op de SWK garantie met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten.

#### **Deze SWK garantie houdt samengevat het volgende in:**

De ondernemer garandeert dat de toegepaste constructies, materialen en onderdelen (onder redelijkerwijs te voorziene externe omstandigheden) deugdelijk en bruikbaar zijn voor het doel waarvoor ze zijn bestemd. Daarnaast garandeert de ondernemer dat de woning en het gebouw voldoen aan de Bouwbesluit eisen voor nieuwbouw en dient de woning de tussen partijen overeengekomen indeling te hebben.

De nadere uitwerking van de bouwtechnische garantienormen is opgenomen in een aparte bijlage van de SWK Garantie- en waarborgregeling, het zogenaamde Garantiesupplement.

Deze bijlage bestaat uit Module I (garantietermijnen en garantie-uitsluitingen) en Module II (eventuele aanvullende garantievoorwaarden). Op het aan u verstrekte waarborgcertificaat kunt u lezen welke versies van Module I en Module II van toepassing zijn.

De prestatie van de ondernemer uit hoofde van deze SWK garantie is voorzien van een waarborg van de verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg noemt men de **gebrekenwaarborg**.

Een garantierechtigde kan hierop in de volgende gevallen een beroep doen:

1. Bij insolventie (faillissement) van de ondernemer na het ingaan van de SWK garantietermijn (dit is vanaf drie maanden na oplevering van de woning en/of de gemeenschappelijke gedeelten van een appartementengebouw).
2. Indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een vonnis van de arbiter van de Geschillencommissie na te komen, waarin hij is veroordeeld om een SWK garantiegebrek te herstellen, waarbij de uitvoering van de waarborg is beperkt tot dat SWK garantiegebrek.

De dekking is begrensd tot in totaal € 115.000,- inclusief BTW (prijspeil 2014 met een jaarlijkse indexatie) per woning voor de gehele garantieperiode als het een eengezinswoning betreft.

In geval van een privégedeelte van een appartementengebouw bedraagt de maximale dekking in het kader van de gebrekenwaarborg € 18.000,- inclusief BTW per privégedeelte voor de gehele garantieperiode. Voor de gemeenschappelijke gedeelten van een appartementencomplex kent de SWK Garantie- en waarborgregeling een dekking van maximaal € 97.000,- inclusief BTW maal het aantal privégedeelten in het gebouw (waarvoor een SWK waarborgcertificaat is afgegeven), eveneens voor de gehele garantieperiode.

Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling en de officiële toelichting daarop is bindend. Raadpleeg daarom altijd de volledige tekst van de SWK Garantie- en waarborgregeling inclusief toelichting. U treft de tekst van zowel de SWK Garantie- en waarborgregeling als de toelichting verderop in deze brochure aan.

### **5. Uitvoering waarborgen en toezicht van De Nederlandsche Bank**

Op uw SWK waarborgcertificaat vindt u de naam van de verzekeringsmaatschappij die u de waarborgen verschaft. SWK werkt samen met de genoemde verzekeringsmaatschappij en voert uit naam van deze verzekeringsmaatschappij de waarborgen uit.

Voor een beroep op de waarborg moet een garantierechtige derhalve bij SWK zijn.

De Nederlandsche Bank is op grond van de wet verplicht om toezicht te houden op alle verzekeringsactiviteiten in Nederland. Verkrijgers van een SWK waarborgcertificaat hebben dus de zekerheid van een waarborgproduct dat is ondergebracht bij vergunninghoudende verzekeringsmaatschappijen die onder toezicht staan van De Nederlandsche Bank.

### **6. Geschillenbeslechting**

Tenslotte wordt het sluitstuk van de SWK garantie gevormd door een laagdrempelige geschillenregeling. Meestal zullen geschillen met de ondernemer over de overeenkomst of de SWK Garantie- en waarborgregeling in onderling overleg opgelost kunnen worden. Mocht dit onverhoopt niet lukken, dan kan SWK bemiddelen om een oplossing te bereiken. Is het niet mogelijk om het geschil in der minne op te lossen, dan kan het geschil worden voorgelegd aan de Geschillencommissie Garantiewoningen van de Stichting Geschillencommissies voor Consumentenzaken te Den Haag.

De Geschillencommissie is er zowel voor verkrijgers van een woning met SWK garantie als voor SWK ondernemers. Het moet dan gaan om geschillen naar aanleiding van de SWK Garantie- en waarborgregeling. Ook voor geschillen naar aanleiding van de koop- en/of aannemingsovereenkomst, waarin de geschillenregeling van de Geschillencommissie is overeengekomen, kunt u bij de Geschillencommissie terecht.

Verkrijgers van SWK woningen kunnen er ook voor kiezen om hun geschil aan de gewone rechter voor te leggen.

Van belang bij de keuze tussen de Geschillencommissie en de gewone rechter is dat alleen op grond van een vonnis van de Geschillencommissie een beroep op de gebrekenwaarborg mogelijk is. De arbiter van de Geschillencommissie bepaalt in het vonnis welk deel van de uitspraak een schending van de SWK garantie betreft en derhalve onder de gebrekenwaarborg valt. De gewone rechter doet dit niet.

Met andere woorden: met een vonnis van de gewone rechter kan geen beroep op de gebrekenwaarborg worden gedaan.



Ook wanneer een geschil mocht ontstaan met SWK of de op het SWK waarborgcertificaat genoemde verzekeringsmaatschappij over de uitvoering van de SWK Garantie- en waarborg-regeling, kunt u of de Vereniging van Eigenaars bij de Geschillencommissie terecht.

Om een afgewogen keuze tussen een arbitrale procedure bij de Geschillencommissie en een procedure bij de gewone rechter te kunnen maken, wordt u aangeraden kennis te nemen van de website van de Geschillencommissie ([www.degeschillencommissie.nl](http://www.degeschillencommissie.nl)).

Daarop wordt u uitvoerig geïnformeerd over de procedure bij de Geschillencommissie.



# DEEL 3

## OFFICIËLE TEKST

### SWK GARANTIE- EN WAAR- BORGREGELING 2014

Bij deze regeling hoort de Toelichting SWK Garantie- en waarborgregeling 2014.

#### DEFINITIES

##### **Aanneemsom**

Het afgesproken bedrag voor de uitvoering van het aannemingswerk zoals opgenomen in de overeenkomst.

##### **Akte van splitsing**

De notariële akte waarin de splitsing in appartementsrechten is vastgelegd.

##### **Algemene oplevering**

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Van de algemene oplevering is sprake indien het rapport van eventuele tekortkomingen is opgemaakt en door of namens de ondernemer en (een vertegenwoordiging van) de Vereniging van Eigenaars 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 SWK waarborgcertificaat is verstrekt. Het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het gebouw behorende grond.

##### **Bouwbesluit**

De van overheidswege opgelegde bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken inclusief verbouwingen in Nederland moeten voldoen. Waar in deze regeling gesproken wordt van Bouwbesluit wordt bedoeld de versie van het Bouwbesluit die van toepassing is op de verkregen omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen) ter zake van het huis c.q. het gebouw. De bouwtechnische voorschriften, die van toepassing zijn op deze regeling, strekken zich uit tot en met de voorschriften van het Bouwbesluit en de voorschriften waar expliciet in het Bouwbesluit naar wordt verwezen.

##### **Garantiegerechtigde**

De verkrijger in de zin van deze regeling, dan wel degene die anderszins ingevolge deze regeling de rechten van die verkrijger, welke uit deze regeling voortvloeien, kan uitoefenen, alsmede de Vereniging van Eigenaars voor het haar betreffende gedeelte.



### **Garantienormen**

De in deze regeling omschreven normen, waaraan een huis dan wel een gebouw moet voldoen.

### **Garantiesupplement**

De in deze regeling van toepassing verklaarde bijlage met garantievoorwaarden, garantietermijnen en garantie-uitsluitingen. Het Garantiesupplement is onderverdeeld in een Module I met garantietermijnen en garantie-uitsluitingen en een Module II met eventuele aanvullende garantievoorwaarden.

### **Gebouw**

Een in appartementsrechten gesplitst c.q. te splitsen gebouw of complex van gebouwen dat privégedeelten bevat, die bestemd zijn om als woning te worden gebruikt.

### **Gebrekenwaarborg**

De herstelwaarborg van de verzekeringsmaatschappij bij gebreken na ingang van de garantietermijn.

### **Gemeenschappelijke gedeelten**

Die gedeelten van het gebouw die blijkens de akte van splitsing niet bestemd zijn of worden om als privégedeelte te worden gebruikt.

### **Geschillencommissie**

De Geschillencommissie, gevestigd te Den Haag.

### **Huis**

- Een eengezinshuis bestemd tot permanente bewoning of gebruik door de verkrijger, met inbegrip van eventueel aangebouwde of geïntegreerde werk-/praktijk-/bedrijfsruimte voor zover de waarde daarvan niet meer is dan 50% van de totale koopprijs (exclusief grondprijs c.q. afkoopsom erfpacht) v.o.n.; dan wel
- een eengezinshuis dat niet bestemd is voor permanente bewoning of gebruik door de verkrijger, maar wordt aangewend als vakantie-, recreatie- of tweede woning.

### **Insolventiewaarborg**

De afbouwwaarborg van de verzekeringsmaatschappij bij insolventie van de ondernemer vóór ingang van de garantietermijn.

### **Meerwerk**

De extra werkzaamheden ter zake van het huis c.q. privégedeelte die de ondernemer en de verkrijger na het afsluiten van de oorspronkelijke overeenkomst schriftelijk met elkaar overeenkomen.

### **Modelcontract**

De voor deze regeling vastgestelde en uitgegeven modelovereenkomsten voor de bouw en/of koop van een huis dan wel een appartement(srecht) met de daarbij behorende algemene voorwaarden en toelichting.



**Ondernemer**

Een ondernemer, die is ingeschreven in het register van ingeschreven ondernemingen van SWK en voor wat betreft artikel 3 en volgende mede de ondernemer die ten tijde van de aanvraag van het SWK waarborgcertificaat stond ingeschreven.

**Oplevering**

De oplevering van het huis c.q. het privégedeelte. Van de oplevering is sprake indien de verkrijger de sleutels in ontvangst heeft genomen en het rapport van eventuele tekortkomingen is opge maakt en door of namens de ondernemer en de verkrijger is ondertekend.

**Planacceptatie**

De door SWK aan de ondernemer verstrekte schriftelijke bevestiging van inschrijving in het register van de met de aanmelding van het bouwplan gemoeide huizen c.q. gebouwen.

**Overeenkomst**

De concrete overeenkomst zoals deze tussen ondernemer en verkrijger is gesloten.

**Privégedeelte**

Een gedeelte van een gebouw dat blijkens de akte van splitsing bestemd is of wordt om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt ('appartement'), vallende onder één van de navolgende categorieën:

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

**Register**

Het door SWK bijgehouden Register waarin de huizen en gebouwen zijn ingeschreven, die onder deze regeling worden uitgevoerd en geleverd.

**Register van ingeschreven ondernemingen**

Het door SWK bijgehouden register, waarin alle ondernemers zijn ingeschreven, die bij SWK zijn aangesloten.

**SWK**

SWK, gevestigd te Rotterdam.

**SWK garantie**

De bouwkundige kwaliteitsgarantie op het huis c.q. het privégedeelte c.q. de gemeenschappelijke gedeelten die de ondernemer op grond van deze regeling verstrekt aan de garantiegerechtigde.

### **SWK waarborgcertificaat**

Een door SWK op naam van de verzekeringsmaatschappij afgegeven waarborgcertificaat, op basis waarvan de garantiegerechtigde jegens de verzekeringsmaatschappij aanspraak kan maken op de insolventie- en gebrekenwaarborg als bedoeld in deze regeling.

### **Vereniging van Eigenaars**

De vereniging waarvan de verkrijger c.q. garantiegerechtigde door de levering van het appartementsrecht van rechtswege lid wordt.

### **Verkrijger**

- a. De natuurlijke persoon of rechtspersoon, die met een ondernemer een overeenkomst is aangegaan tot de bouw of levering van een te bouwen of nieuw gebouwd huis met het oogmerk om dit huis zelf te gaan gebruiken.
- b. De natuurlijke persoon of rechtspersoon, die met een ondernemer een overeenkomst is aangegaan tot levering van een appartementsrecht in een te bouwen of nieuw gebouwd in appartementsrechten te splitsen c.q. gesplitst gebouw, waarin de appartements-eigenaar als deelgerechtigde naast zijn aandeel in het gebouw tevens het uitsluitend gebruik verkrijgt van een privégedeelte. Die appartementseigenaar moet het oogmerk hebben om dit appartement zelf te gaan gebruiken.

### **Verzekeringsmaatschappij**

Een ingevolge de wet toegelaten verzekeringsmaatschappij, die jegens de garantiegerechtigde verantwoordelijk is voor het verstrekken en de uitvoering van de in deze regeling genoemde waarborgen.

## **ALGEMEEN**

### **Algemene bepalingen**

#### *Artikel 1*

- 1.1 De ondernemer neemt op zich de huizen, dan wel de gebouwen, die zijn ingeschreven in het Register, te bouwen en/of te leveren en te garanderen en te doen waarborgen zoals hierna is bepaald.
- 1.2 De op het SWK waarborgcertificaat genoemde verzekeringsmaatschappij draagt ten behoeve van de garantiegerechtigden zorg voor het verstrekken van de in deze regeling genoemde waarborgen.

### **Toepasselijkheid van deze regeling**

#### *Artikel 2*

- 2.1 Deze regeling is van toepassing voor verkrijgers c.q. garantiegerechtigden als gedefinieerd in deze regeling. In afwijking hiervan kan het bestuur van SWK in overleg met de verzekeringsmaatschappij categorieën verkrijgers aanwijzen waarvoor deze regeling niet van toepassing is. SWK kan voor huizen of appartementsrechten en/of gebouwen, te bouwen door bij SWK ingeschreven ondernemers, bepalen dat deze regeling niet van toepassing is indien het gaat om een huis met aangebouwde of geïntegreerde werk-, praktijk- of bedrijfsruimte en/of om een als vakantie-, recreatie- of tweede woning bestemd huis of appartement.

- 2.2 Deze regeling is van toepassing op een huis en privégedeelte c.q. gebouw zoals gedefinieerd in deze regeling alsmede op het bij SWK gemelde meerwerk.
- 2.3 Deze regeling is niet van toepassing op huizen of gebouwen, waarvan de ondernemer de bouw heeft aangenomen naar bestek en bouwtekeningen die door de verkrijger ter beschikking zijn gesteld.
- 2.4 SWK kan in overleg met de verzekeringsmaatschappij voor bij haar ingeschreven ondernemers al dan niet onder het stellen van voorwaarden afwijken van hetgeen in artikel 2.1 tot en met 2.3 is bepaald alsmede van de definities van verkrijger, huis, privégedeelte en gebouw.

## **AFDELING I: VERKRIJGING SWK WAARBORGCERTIFICAAT**

### **SWK waarborgcertificaat verkrijger voor het huis c.q. het privégedeelte**

#### *Artikel 3*

- 3.1 De ondernemer zal binnen twee weken na de totstandkoming van de overeenkomst ten behoeve van de verkrijger een aanvraag voor een SWK waarborgcertificaat via SWK bij de verzekeringsmaatschappij indienen onder overlegging van een kopie van de overeenkomst.
- 3.2 De verzekeringsmaatschappij verstrekt vervolgens binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag aan de verkrijger een SWK waarborgcertificaat, mits het bouwplan, waarvan het huis of gebouw onderdeel uitmaakt, is geaccepteerd door SWK en staat geregistreerd in het Register en daarnaast het door SWK voorgeschreven modelcontract met door SWK goedgekeurde aanvullingen en/of wijzigingen is gebruikt. Een kopie van het SWK waarborgcertificaat wordt aan de ondernemer gezonden.
- 3.3 Indien een aanvraag voor de afgifte van een SWK waarborgcertificaat wordt ingediend wanneer nog niet aan de in dit artikel genoemde voorwaarden voor afgifte is voldaan, wordt het verzoek tot afgifte aangehouden totdat aan deze voorwaarden is voldaan. Binnen vier weken nadat aan de voorwaarden is voldaan, zal het SWK waarborgcertificaat alsnog aan de verkrijger worden afgegeven.
- 3.4 De verzekeringsmaatschappij kan het verzoek per aangetekende brief aan de verkrijger afwijzen indien vaststaat dat niet of niet meer aan de in dit artikel genoemde voorwaarden is c.q. zal worden voldaan dan wel dat de ondernemer in de zin van artikel 11.2 in staat van insolventie verkeert.  
Op de dag van insolventie van de ondernemer zijn de huizen en de privégedeelten van de bouwplannen van de betreffende ondernemer, waarvoor nog geen aanvraag SWK waarborgcertificaat door de verzekeringsmaatschappij c.q. SWK is ontvangen, automatisch uitgeschreven uit het Register.
- 3.5 De verzekeringsmaatschappij kan ook ambtshalve of op verzoek van de verkrijger een SWK waarborgcertificaat aan de verkrijger verstrekken.
- 3.6 Door afgifte van het waarborgcertificaat en indien overigens aan de in deze regeling gestelde voorwaarden is voldaan, kan de verkrijger aanspraak maken op de in deze regeling opgenomen waarborgen voor het huis c.q. privégedeelte als bedoeld in afdeling III.

## **SWK waarborgcertificaat Vereniging van Eigenaars voor de gemeenschappelijke gedeelten**

### **Artikel 4**

- 4.1 De ondernemer zal binnen twee weken na de algemene oplevering ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars een aanvraag voor een SWK waarborgcertificaat via SWK bij de verzekeringsmaatschappij indienen onder overlegging van een kopie van het proces-verbaal van oplevering en een afschrift van de definitieve akte van splitsing.
- 4.2 De verzekeringsmaatschappij verstrekt vervolgens binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag aan de Vereniging van Eigenaars een SWK waarborgcertificaat, mits het bouwplan, waarvan het gebouw onderdeel uitmaakt, is geaccepteerd door SWK en staat geregistreerd in het Register en daarnaast de algemene oplevering heeft plaatsgevonden. Een kopie van het SWK waarborgcertificaat wordt aan de ondernemer gezonden.
- 4.3 Indien een aanvraag voor de afgifte van een SWK waarborgcertificaat wordt ingediend wanneer nog niet aan de in dit artikel genoemde voorwaarden voor afgifte is voldaan, wordt het verzoek tot afgifte aangehouden totdat aan deze voorwaarden is voldaan. Binnen vier weken nadat aan de voorwaarden is voldaan, zal het SWK waarborgcertificaat alsnog aan de Vereniging van Eigenaars worden afgegeven.
- 4.4 De verzekeringsmaatschappij kan het verzoek per aangetekende brief aan de Vereniging van Eigenaars afwijzen indien vaststaat dat niet of niet meer aan de in dit artikel genoemde voorwaarden is c.q. zal worden voldaan dan wel dat de ondernemer in de zin van artikel 11.2 in staat van insolventie verkeert.
- 4.5 De verzekeringsmaatschappij kan ook ambtshalve of op verzoek van de Vereniging van Eigenaars een SWK waarborgcertificaat aan de Vereniging van Eigenaars verstrekken.
- 4.6 Door afgifte van het SWK waarborgcertificaat en indien overigens aan de in deze regeling gestelde voorwaarden is voldaan, kan de Vereniging van Eigenaars aanspraak maken op de in deze regeling opgenomen gebrekenwaarborg voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw als bedoeld in afdeling III.
- 4.7 De in lid 6 van dit artikel bedoelde waarborgrechten zijn beperkt tot de som van de aandelen (breukdelen) in de gemeenschap, die blijkens de toepasselijke splitsingsakte worden vertegenwoordigd door de individuele appartementsrechten, waarvoor ingevolge artikel 3 een SWK waarborgcertificaat aan de individuele verkrijgers is afgegeven. Ingeval niet voor alle appartementsrechten in een gemeenschap een SWK waarborgcertificaat is afgegeven, geldt derhalve een pro rata dekking voor het SWK waarborgcertificaat van de Vereniging van Eigenaars.  
In geval van ondersplitsing in appartementsrechten, is de dekking van de in dit artikel bedoelde waarborgrechten beperkt tot het pro rata deel, waarin de onder-VvE ingevolge de akte van hoofdsplitsing dient bij te dragen in de kosten van herstel van de gemeenschappelijke gedeelten van het registergoed, vermenigvuldigd met de som van de aandelen (breukdelen) in de onder-VvE('s), waarvoor ingevolge artikel 3 een SWK waarborgcertificaat aan de individuele verkrijgers is afgegeven (alles voor zover de herstelkosten op grond van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing niet ten laste van bepaalde eigenaren, dan wel anderen dan de eigenaren komen).  
De verzekeringsmaatschappij kan bij de acceptatie van een bouwplan de reikwijdte van de waarborg ter zake van het betreffende bouwplan beperken en de ondernemer verplichten daarvan schriftelijk mededeling te doen aan de garantiegerechtigde.



## **AFDELING II: GARANTIE VAN DE ONDERNEMER**

### **Ingaan SWK garantietermijn**

#### *Artikel 5*

##### Huis of privégedeelte

- 5.1 Zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen veertien dagen nadat de ondernemer een huis of privégedeelte waarop deze regeling van toepassing is, heeft opgeleverd, zal hij daarvan met datumvermelding schriftelijk opgave doen aan SWK.
- 5.2 De SWK garantietermijn gaat in drie maanden na de oplevering.
- 5.3 Indien de datum van oplevering niet objectief kan worden vastgesteld, stelt SWK bindend vast of, en zo ja op welke datum de garantietermijn in de zin van deze regeling is ingegaan.
- 5.4 Indien een huis of privégedeelte waarvoor nog geen verkrijger bekend is, gereed is gekomen voor oplevering, stelt SWK bindend vast op welke datum de SWK garantietermijn in de zin van deze regeling ingaat c.q. is ingegaan. De SWK garantie gaat in principe in drie maanden na opleveringsgereedheid van het huis of privégedeelte. De datum van opleveringsgereedheid kan door middel van een standaardformulier (datumverklaring) door de ondernemer aan SWK worden gemeld. Naar aanleiding van deze melding kan SWK het huis of privégedeelte inspecteren of doen inspecteren en de kosten van die inspectie aan de ondernemer in rekening brengen.
- 5.5 De opgaven, respectievelijk de beslissing van SWK, dienen uitsluitend ter vaststelling van de dag van ingang van de SWK garantietermijn, zodat de ondernemer noch tegenover de verkrijger noch tegenover SWK door die opgaven of beslissing zal zijn gedechargeerd voor de staat, waarin het huis of privégedeelte zich bevindt.

##### Gemeenschappelijke gedeelten

- 5.6 Zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen veertien dagen nadat de algemene oplevering van het gebouw, waarin de verkrijger krachtens zijn appartementsrecht deelgerechtigde is, heeft plaatsgehad, zal de ondernemer daarvan met datumvermelding schriftelijk opgave doen aan SWK.
- 5.7 Voor het ingaan van de aan de Vereniging van Eigenaars verleende SWK garantie geldt overigens al hetgeen in artikel 5.2 tot en met 5.5 is bepaald met dien verstande, dat voor 'huis of privégedeelte' moet worden gelezen 'de gemeenschappelijke gedeelten' en voor 'verkrijger' 'de Vereniging van Eigenaars'. Bij overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 5.3 kan de verzekeringsmaatschappij als uitgangspunt nemen, dat de algemene oplevering in elk geval geacht wordt te hebben plaatsgevonden twee maanden na de oplevering(sgereedheid) van het laatste privégedeelte in het gebouw, waarvoor een SWK waarborgcertificaat is afgegeven.

### **Garantie, garantienormen en garantietermijn**

#### *Artikel 6*

- 6.1 De ondernemer garandeert aan de garantiegerechtigde, dat het huis of privégedeelte en de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zullen voldoen aan de hierna genoemde SWK garantienormen.
- 6.2 Gegarandeerd wordt, dat de toegepaste constructies, materialen, onderdelen en de installaties, onder redelijkerwijs te voorzien externe omstandigheden deugdelijk zijn en

- bruikbaar voor het doel waarvoor ze zijn bestemd; een en ander voor zover in deze regeling ter zake geen beperkingen zijn opgenomen.
- 6.3 Het huis of het privégedeelte en de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw voldoen aan de toepasselijke eisen voor nieuwbouw gesteld in het Bouwbesluit. Waar in deze regeling wordt gesproken van Bouwbesluit wordt bedoeld de versie van het Bouwbesluit met bijbehorende gebruiksfuncties die van toepassing is op de verkregen omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen).
- 6.4 SWK is bevoegd om, onder voorbehoud van goedkeuring door de verzekeringsmaatschappij, op verzoek van een ondernemer in het kader van experimenten in het belang van de volkshuisvesting huizen, privégedeelten en gebouwen en/of technische constructies onder de werking van deze SWK Garantie- en waarborgregeling te accepteren, die afwijken van de geldende technische eisen uit de SWK Garantie- en waarborgregeling. SWK kan aan een acceptatie voorwaarden stellen, die waarborgen dat het niveau gelijkwaardig is aan de oorspronkelijke eis.
- 6.5 In het bij deze regeling behorende Garantiesupplement zijn de SWK garantietermijnen voor verschillende onderdelen van het huis, het privégedeelte c.q. de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en uitsluitingen van de SWK garantie (Module I), alsmede de eventuele aanvullende garantievoorzwaarden (Module II), opgenomen. SWK is bevoegd het Garantiesupplement aan de eisen des tijds en de stand der wetenschap aan te passen. Op de rechtsverhouding van partijen is de door SWK in de planacceptatie en op het waarborgcertificaat genoemde versie van het Garantiesupplement van toepassing.
- 6.6 Het huis, het privégedeelte en de gemeenschappelijke gedeelten zullen de indeling hebben die tussen de ondernemer en de verkrijger is overeengekomen. De indeling, die onder verantwoordelijkheid van de ondernemer is of zal worden uitgevoerd, zal voldoen aan de daarvoor geldende eisen van het Bouwbesluit.

### **SWK garantie als aanvulling op de overeenkomst**

#### *Artikel 7*

De rechten en verplichtingen uit hoofde van deze SWK Garantie- en waarborgregeling laten de overige rechten en verplichtingen, die de ondernemer en de verkrijger jegens elkaar hebben ingevolge de tussen hen gesloten overeenkomst, onverlet en korten deze niet.

### **Verzoek tot herstel**

#### *Artikel 8*

- 8.1 De garantierechtigde dient zo spoedig mogelijk na ontdekking van een (technisch) gebrek dat onder de SWK garantie valt de ondernemer daarvan schriftelijk en binnen de toepasselijke SWK garantietermijn op de hoogte te stellen met het verzoek om tot herstel over te gaan. Binnen uiterlijk vier weken na het verzoek tot herstel van de garantierechtigde deelt de ondernemer schriftelijk aan de garantierechtigde mede of hij het gebrek onder SWK garantie erkent en welke herstelwerkzaamheden hij gaat verrichten. De garantierechtigde zal de ondernemer toelaten om onderzoek naar de gesignaleerde gebreken te verrichten. Indien de ondernemer het gebrek onder garantie erkent zal hij de herstelwerkzaamheden vervolgens binnen vier weken na deze schriftelijke mededeling uitvoeren. De ondernemer is (behoudens overmacht, vakantie-sluiting of weersomstandigheden) in verzuim indien hij deze verplichtingen niet of niet

- tijdig nakomt. De garantierechtigde is verplicht de benodigde medewerking te verlenen aan de ondernemer bij het (doen) uitvoeren van de herstelwerkzaamheden.
- 8.2 Indien achteraf blijkt, dat aan het verzoek tot herstel geen schending van een garantiernorm of geen schending van de contractuele aansprakelijkheid uit de overeenkomst ten grondslag lag, is de ondernemer gerechtigd om aan de garantierechtigde een bedrag aan inspectiekosten ad € 105,- inclusief BTW in rekening te brengen.
- 8.3 Indien de garantierechtigde op het tijdstip van zijn verzoek tot herstel als bedoeld in artikel 8.1 de overeengekomen koop- en/of aanneemsom inclusief het saldo van het meer- en minderwerk nog niet volledig aan de ondernemer heeft voldaan, worden de aanspraken uit deze regeling opgeschort totdat de garantierechtigde het resterende deel heeft betaald. Een uitzondering daarop wordt gemaakt ingeval de garantierechtigde ingevolge de wet of een contractuele afspraak met de ondernemer gerechtigd is de betaling op te schorten, dan wel ingeval hem zijn aanspraak op de bepalingen uit deze regeling in redelijkheid niet kan worden ontzegd. Opschorting van aanspraken zal niet leiden tot verlenging van garantietermijnen. Indien achteraf blijkt, dat sprake was van een schending van de SWK garantie over de periode vanaf de dag van schriftelijke melding van het gebrek door de garantierechtigde aan de ondernemer tot aan de dag van herstel door de ondernemer, wordt de looptijd van de SWK garantie ter zake van het betreffende onderdeel voor de duur van de vorenbedoelde periode geacht te hebben stilgestaan.
- 8.4 In geval van faillissement, liquidatie of ontstentenis van de ondernemer, dient de garantierechtigde het verzoek tot herstel met overlegging van de nodige relevante gegevens rechtstreeks te richten aan SWK, die namens de verzekeringmaatschappij het beroep op de waarborg in behandeling neemt.

### **Verlies aanspraken**

#### ***Artikel 9***

Buiten de toepasselijke SWK garantietermijn kan de garantierechtigde geen beroep op de SWK garantie meer doen, zelfs niet indien hij zou kunnen aantonen dat de tekortkoming waarover hij klaagt zou zijn opgetreden binnen de toepasselijke garantietermijn.

### **Geschillen tussen garantierechtigde en ondernemer**

#### ***Artikel 10***

- 10.1 Garantierechtigde en ondernemer zullen er naar streven geschillen naar aanleiding van c.q. voortvloeiend uit deze regeling, in minnelijk overleg op te lossen. Ieder der partijen kan zich desgewenst wenden tot SWK met het verzoek om tussen hen te bemiddelen. SWK kan ook ambtshalve bemiddeling voorstellen. Indien de garantierechtigde en de ondernemer niet tot een minnelijke oplossing van het geschil kunnen komen, dan geldt tussen hen de in artikel 10.2 bedoelde geschillenregeling.
- 10.2 Alle geschillen tussen de ondernemer en de garantierechtigde naar aanleiding van de SWK Garantie- en waarborgregeling, daaronder begrepen vorderingen tot nakoming, ontbinding en schadevergoeding, zullen worden beslecht door de Geschillencommissie (conform de in de overeenkomst opgenomen geschillenclausule en het daarin van toepassing verklaarde geschillenreglement, met dien verstande dat voor “de verkrijger” moet worden gelezen “de garantierechtigde”) of de gewone rechter.

- 10.3 De rechtsvordering uit hoofde van een SWK garantiegebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van drie jaren na afloop van de op het gebrek betrekking hebbende SWK garantietermijn als vermeld in het Garantiesupplement.

### **AFDELING III: WAARBORGEN VAN DE VERZEKERINGSMAATSCHAPPIJ**

#### **De insolventiewaARBORG**

##### **Artikel 11**

- 11.1 De verkrijger zal zo spoedig mogelijk en uiterlijk binnen veertien dagen nadat hem de insolventie van de ondernemer bekend is geworden, daarvan schriftelijk aan de verzekeringsmaatschappij melding maken.
- 11.2 Ingevolge deze regeling gelden als insolventie uitsluitend:
- a. het faillissement van de ondernemer;
  - b. het geval dat, naar het uitsluitende oordeel van de verzekeringsmaatschappij, voldoende feiten en omstandigheden zijn komen vast te staan, waaruit blijkt dat de ondernemer haar betalingen heeft gestaakt en/of in een toestand verkeert welke in feite overeenkomt met de hiervoor onder a. genoemde situatie.

Indien ten gevolge van molest de sub a of sub b genoemde situatie is ontstaan, wordt dit niet aangemerkt als insolventie in de zin van deze regeling. Onder molest wordt verstaan de omschrijving gegeven in de tekst die door het Verbond van Verzekeraars op 2 november 1981 ter griffie van de Arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage is gedeponneerd. Indien deze tekst gewijzigd wordt, is de gewijzigde tekst van toepassing op gevallen waarvoor het SWK waarborgcertificaat is afgegeven op of na de datum waarop die tekst van kracht is geworden.

- 11.3 Indien ten gevolge van insolventie de ondernemer in gebreke blijft om de verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst na te komen, wordt de verkrijger door de verzekeringsmaatschappij schadeloos gesteld met inachtneming van de volgende voorwaarden en bepalingen.

De verzekeringsmaatschappij heeft bij de schadeloosstelling de keuze uit de volgende opties:

- a. de verzekeringsmaatschappij betaalt de meerkosten voor de verkrijger voor het afbouwen van het huis c.q. het privégedeelte en gebouw ten opzichte van de in de oorspronkelijke overeenkomst genoemde aanneemsom;
- b. de verzekeringsmaatschappij betaalt de reeds door de verkrijger betaalde termijnen en overige betalingen ter zake van de verkrijging aan de verkrijger terug, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de dag der betaling tot de dag der voldoening.

In geval van optie b. verkrijgt de verzekeringsmaatschappij de eigendom van het door de verkrijger gekochte.

- 11.4 a. De verkrijger machtigt door ondertekening van de overeenkomst de verzekeringsmaatschappij onherroepelijk en bij uitsluiting om in geval van insolventie van de ondernemer voor en namens hem/haar de gevolgen van de insolventie van de ondernemer te regelen, waaronder begrepen het voeren van onderhandelingen met de curator en het treffen van een afbouwregeling. Voorts is de verzekeringsmaatschappij gerechtigd om al die maatregelen te nemen met betrekking tot het in aanbouw zijnde huis c.q. privégedeelte/



gebouw die de verzekeringsmaatschappij nodig of nuttig oordeelt ter beperking of regeling van de schade.

- 11.4 b. De verzekeringsmaatschappij zal na bekendwording van de insolventie van de ondernemer, namens de verkrijger, de curator bij schriftelijke sommatie overeenkomstig de daartoe strekkende bepalingen in de Faillissementswet bevestiging verzoeken van de afbouw van het huis c.q. het gebouw. Bij gebreke van voornoemde bevestiging binnen de termijn genoemd in de sommatie dan wel in geval van een schriftelijke melding van de curator dat hij de overeenkomst niet gestand doet, geldt de schaderegeling als in artikel 11.3 omschreven en wordt de verkrijger geacht een beroep te hebben gedaan op deze insolventiewaarborg.
- 11.5 De verkrijger is op straffe van verlies van zijn recht op schadeloosstelling verplicht aan de verzekeringsmaatschappij 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 aan de verzekeringsmaatschappij te cederen.
- In het geval de verkrijger ter gelegenheid van de oplevering gebruik heeft gemaakt van het recht om ex artikel 7:768 BW 5% van de aanneemsom in depot bij de notaris te storten, dan wel de ondernemer ter zake een vervangende zekerheid ten behoeve van de verkrijger heeft gesteld, is de verkrijger tevens (op straffe van verlies van zijn recht op schadeloosstelling) verplicht diens eventuele vordering op dit depot c.q. de vervangende zekerheid ter zake van de herstelkosten van opleveringsgebreken en/of zorgpunten, die in de eerste drie maanden na oplevering zijn gemeld, aan de verzekeringsmaatschappij te cederen.
- Tevens is de verkrijger van een appartementsrecht verplicht op eerste verzoek van de verzekeringsmaatschappij eventuele vorderingen op mede-eigenaren, die niet in het bezit van een waarborgcertificaat zijn, aan de verzekeringsmaatschappij over te dragen. Hierbij moet onder andere worden gedacht 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.
- Van cessie zijn verrekenbare vorderingen als bedoeld in artikel 11.12 uitgesloten. Hetzelfde geldt voor een eventuele subrogatie van de verzekeringsmaatschappij in de rechten van de verkrijger. Van een subrogatie in verrekenbare vorderingen als bedoeld in artikel 11.12 is geen sprake.
- 11.6 Wanneer er door de verzekeringsmaatschappij een afbouwregeling ter zake van het huis c.q. het privégedeelte wordt getroffen ontvangt de verkrijger – als onderdeel van de schadeloosstelling – een vergoeding van 0,25 promille van de in de oorspronkelijke overeenkomst genoemde aanneemsom per te laat opgeleverde kalenderdag met een maximum van € 75,- per kalenderdag tot maximaal 150 kalenderdagen, doch deze aanspraak kan eerst geldend worden gemaakt met ingang van de dag waarop het oorspronkelijk aantal overeengekomen werkbare werkdagen voor het huis c.q. het privégedeelte met 10% is overschreden (met dien verstande dat de eerste 10% overschrijding niet wordt vergoed).
- De vergoedingsregeling is uitsluitend van toepassing op een huis c.q. een privégedeelte dat op het moment van insolvent raken van de ondernemer conform artikel 11.2 nog niet is opgeleverd in de zin van de overeenkomst.

- 11.7 De berekening van de vergoeding als bedoeld in artikel 11.6 vindt als volgt plaats. Uitgegaan wordt van het in de overeenkomst tussen de ondernemer en de verkrijger oorspronkelijk overeengekomen aantal werkbare werkdagen verhoogd met 10%. Door middel van onderstaande tabel wordt de datum, waarop het huis c.q. het privégedeelte uiterlijk opgeleverd moet worden, berekend. Gedeelten van een maand worden pro rata toegerekend. In het kader van deze schaderegeling wordt niet uitgegaan van het werkelijke aantal werkbare werkdagen, maar van het in de tabel genoemde forfaitaire aantal werkbare werkdagen.

| 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                 |

- Indien de aldus berekende oplevertermijn (inclusief de verhoging van 10%) wordt overschreden, komt aan de verkrijger de in artikel 11.6 genoemde vergoeding toe. Op de in artikel 11.6 omschreven schadevergoeding wordt in mindering gebracht elke schadevergoeding ter zake van bouwijdoverschrijding waarop de verkrijger jegens de afbouwende partij aanspraak zou kunnen maken ingevolge de tussen hen geldende afbouwovereenkomst.
- 11.8 In geval van toepasselijkheid van artikel 11.3 bedraagt de schadeloosstelling – inclusief de in artikel 11.6 omschreven schadevergoeding – maximaal 100% van de aanneemsom.
- 11.9 Ingeval de verkrijger bij de oplevering geen gebruik heeft gemaakt van zijn (wettelijk) opschortingrecht om 5% van de aanneemsom (ex artikel 7:768 BW) in depot te storten bij de notaris en in depot te houden bij de notaris, totdat de onder het opschortingrecht vallende gebreken zijn hersteld, strekt een bedrag ter hoogte van de werkelijke herstelkosten ter zake van deze gebreken in mindering op de in de artikelen 11.3 en 11.8 bedoelde schadeloosstelling, doch tot een maximum van 5% van de aanneemsom. Deze bepaling is niet van toepassing indien de ondernemer tijdig een vervangende zekerheid van 5% van de aanneemsom, zoals een bankgarantie, ten behoeve van de verkrijger heeft gesteld en de verkrijger deze zekerheid handhaaft totdat de onder het opschortingrecht vallende gebreken zijn hersteld.
- 11.10 De navolgende betalingen, die de verkrijger heeft verricht uit hoofde van de overeenkomst dan wel overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, komen voor rekening en risico van de verkrijger en vallen niet onder de dekking van de insolventiewaARBORG:
- betalingen voorafgaand aan de notariële levering;
  - betalingen vooruitlopend op de verrichte prestatie van de ondernemer in het kader van de tussen de ondernemer en de verkrijger overeengekomen en door de verzekeringsmaatschappij goedgekeurde termijnregeling;

- c. betalingen na de datum van insolventie van de ondernemer, tenzij de verzekeringsmaatschappij vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend.
- 11.11 Bij een afbouwregeling overeenkomstig artikel 11.3.a. worden de in artikel 11.10 bedoelde betalingen nogmaals door de verzekeringsmaatschappij verlangd van de verkrijger. In geval van een schadeloosstelling overeenkomstig artikel 11.3.b. strekken de vorenbedoelde betalingen in mindering op het door de verzekeringsmaatschappij aan de verkrijger uit te keren bedrag.
- 11.12 De insolventiewaARBorg is niet van toepassing op een in artikel 5.4 bedoeld huis c.q. privégedeelte. Van de insolventiewaARBorg zijn voorts uitgesloten:
- het bouw- en woonrijp maken van het/de terrein(en) waarop het huis c.q. het gebouw zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van het huis c.q. het gebouw;
  - het slopen van de opstal(len) die zich op het/de terrein(en) bevindt/bevinden, waarop het huis c.q. het gebouw zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van het huis c.q. het gebouw;
  - het saneren van het/de terrein(en) waarop het huis c.q. het gebouw zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van het huis c.q. het gebouw;
  - de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen;
  - de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
  - de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten het huis c.q. het gebouw.
- Vorderingen van de verkrijger, die met eventuele openstaande vorderingen van de failliet kunnen worden verrekend, zullen door de verzekeringsmaatschappij namens de verkrijger met de vorderingen van de failliet worden verrekend. Dergelijke verrekenbare vorderingen vallen uitdrukkelijk niet onder de dekking van de insolventiewaARBorg.
- 11.13 Uitsluitend de verkrijger kan een beroep op de insolventiewaARBorg via SWK bij de verzekeringsmaatschappij indienen. Een beroep op de insolventiewaARBorg door de Vereniging van Eigenaars is niet mogelijk.
- 11.14 Ingeval de ondernemer vóór de notariële levering in de zin van de overeenkomst in staat van insolventie raakt conform het gestelde in artikel 11.2, komen de insolventiewaARBorg, alsmede de gebrekenwaARBorg, te vervallen.

## **De gebrekenwaARBorg**

### ***Artikel 12***

In geval van een huis c.q. een privégedeelte

- 12.1 De garantierechtige is verplicht de benodigde medewerking te verlenen aan de ondernemer bij het (doen) uitvoeren van het ingevolge deze regeling gegeven arbitrale vonnis van de Geschillencommissie. Indien de ondernemer in gebreke blijft om het ingevolge deze regeling gegeven arbitrale vonnis van de Geschillencommissie na te komen, voert de verzekeringsmaatschappij op eerste schriftelijk verzoek van de garantierechtige de prestatie uit waartoe de ondernemer is veroordeeld, voor zover de veroordeling betrekking heeft op de schending van een SWK garantienorm. Een in het vonnis van de Geschillencommissie toegewezen en verbeurde dwangsom valt niet onder de dekking van de gebrekenwaARBorg. Alleen een vonnis van de Geschillencommissie kan als basis dienen voor een beroep op de gebrekenwaARBorg. Met een vonnis van de gewone rechter kan geen beroep op deze gebrekenwaARBorg worden gedaan. Indien in het arbitrale vonnis een termijn is genoemd waarbinnen 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 garantierechtigde, met inachtneming van een redelijke termijn voor nakoming, in verzuim.

Ingeval de verzekeringsmaatschappij opteert voor herstel in natura in plaats van vergoeding van herstelkosten (als bedoeld in artikel 12.3) schakelt de verzekeringsmaatschappij voor rekening van de ondernemer een ander bouwbedrijf dan de ondernemer in om de vorenbedoelde prestatie uit te voeren. Ter zekerheid van de voldoening van de kosten daarvan stelt de ondernemer een zekerheid in de vorm van een bankgarantie ten behoeve van de verzekeringsmaatschappij.

De verzekeringsmaatschappij schakelt geen ander bouwbedrijf dan de ondernemer in indien de ondernemer binnen zes weken na het beroep op de gebrekenwaarborg door de garantierechtigde een herstelplan indient bij de verzekeringsmaatschappij en de verzekeringsmaatschappij binnen zes weken na ontvangst daarvan schriftelijk bevestigt dat het herstelplan naar het oordeel van de verzekeringsmaatschappij toereikend is om de vorenbedoelde prestatie uit te voeren. Ingeval de complexiteit van het herstelplan daartoe aanleiding geeft, kan de verzekeringsmaatschappij langere termijnen toepassen dan de bedoelde termijnen van zes weken.

- 12.2 In geval van insolventie van de ondernemer na ingang van de garantietermijn (als bedoeld in artikel 11.2) kan de garantierechtigde rechtstreeks de verzekeringsmaatschappij tot nakoming van de SWK garantie aanspreken.

In dit geval geldt voor de garantierechtigde een eigen risico van € 260,- inclusief BTW per garantiejaar. Het bepaalde in artikel 11.5 is van overeenkomstige toepassing.

Indien bij insolventie van de ondernemer na ingang van de garantietermijn opleveringsgebreken en/of zorgpunten als bedoeld in het wettelijk opschortingrecht niet door de ondernemer zijn verholpen en deze opleveringsgebreken en/of zorgpunten de SWK garantie schenden, kan de verzekeringsmaatschappij op verzoek van de garantierechtigde voor herstel zorg dragen tot op het niveau van de SWK garantie onder de voorwaarden dat de melding door de garantierechtigde via SWK aan de verzekeringsmaatschappij plaatsvindt binnen de geldende SWK garantietermijn en dat de garantierechtigde conform artikel 11.5 het depot c.q. de vervangende zekerheid ter zake van de herstelkosten heeft gecedeerd aan de verzekeringsmaatschappij. Ingeval de garantierechtigde het depot c.q. de vervangende zekerheid ter zake van de nog niet verholpen en onder het opschortingrecht vallende gebreken niet heeft gehandhaafd, komen de vorenbedoelde herstelkosten tot een maximum van 5% van de aanneemsom voor rekening en risico van de garantierechtigde.

Ingeval de garantierechtigde zelf zorg draagt voor herstel van de vorenbedoelde opleveringsgebreken en/of zorgpunten, vallen deze opleveringsgebreken en/of zorgpunten alsmede het herstel daarvan buiten de werking van de gebrekenwaarborg, tenzij de verzekeringsmaatschappij na beoordeling van het herstel c.q. het herstelplan schriftelijk bevestigt dat het herstel voldoet aan het niveau van de SWK garantie en is c.q. wordt uitgevoerd door een te goeder naam bekend staande aannemer.

- 12.3 De verzekeringsmaatschappij heeft in beide voornoemde gevallen de keuze om – voor zover van toepassing – het herstel in natura uit te voeren dan wel de herstelkosten tegen finale kwijting en vrijwaring van verdere aanspraken op herstel of schadevergoeding aan de verkrijger te vergoeden.



- 12.4 De waarborg van de verzekeringsmaatschappij uit hoofde van dit artikel gaat niet verder dan de SWK garantie en is in ieder geval beperkt tot een maximum bedrag van € 115.000,- inclusief BTW (2014 = 100) per huis voor de gehele garantieperiode. Dit bedrag wordt voor nieuwe SWK waarborgcertificaten jaarlijks aangepast conform het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie voor alle huishoudens (CBS) met dien verstande dat de éénmaal voor de garantierechtigde bij afgifte van een SWK waarborgcertificaat geldende bedragen gedurende de gehele duur van de waarborg onveranderd blijven.
- 12.5 Binnen het in het vorige lid genoemde maximum komen uitsluitend de volgende kosten eveneens voor vergoeding in aanmerking:
- a. schadekosten, die een direct gevolg zijn van de herstelwerkzaamheden onder de gebrekenwaarborg;
  - b. kosten, die een onvermijdelijk gevolg zijn van de uitvoering van de gebrekenwaarborg, mits gemaakt na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verzekeringsmaatschappij. Te denken valt hierbij onder meer aan: kosten van vervangende huisvesting, ontruiming, tijdelijke opslag en herplaatsing van inrichting en inboedel enzovoorts.
- 12.6 Een beroep op de waarborg als bedoeld in dit artikel is niet (meer) mogelijk in de volgende gevallen:
- a. indien sprake is van een vonnis van de gewone rechter;
  - b. indien de garantierechtigde niet binnen twee jaar na het verzoek tot herstel aan de ondernemer daadwerkelijk een arbitrale procedure bij de Geschillencommissie aanhangig heeft gemaakt dan wel de verzekeringsmaatschappij rechtstreeks tot nakoming van de SWK garantie heeft aangesproken conform artikel 12.2;
  - c. gedurende de termijn dat hoger beroep kan worden ingesteld tegen het in eerste aanleg gewezen vonnis van de Geschillencommissie;
  - d. indien hoger beroep is ingesteld bij de Geschillencommissie 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 het Garantie-supplement genoemde garantievoorwaarde;
  - e. indien de garantierechtigde niet binnen één jaar na het verstrijken van de in het vonnis van de Geschillencommissie genoemde hersteltermijn dan wel – ingeval in het bedoelde vonnis geen hersteltermijn is genoemd – binnen één jaar na dagtekening van het in eerste aanleg of in hoger beroep gewezen arbitrale vonnis van de Geschillencommissie een schriftelijk beroep op de waarborg heeft gedaan.

In geval van een privégedeelte

- 12.7 In geval van een privégedeelte zijn de artikelen 12.1 t/m 12.6 van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de maximale waarborg als bedoeld in artikel 12.4 € 18.000,- inclusief BTW bedraagt.

In geval van gemeenschappelijke gedeelten

- 12.8 In geval van gemeenschappelijke gedeelten zijn de artikelen 12.1 t/m 12.6 van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de waarborg als bedoeld in artikel 12.4 maximaal zoveel malen € 97.000,- inclusief BTW bedraagt als er in het gebouw privégedeelten zijn, waarvoor een SWK waarborgcertificaat is afgegeven.  
Het eigen risico als bedoeld in artikel 12.2 bedraagt € 520,- inclusief BTW.

- 12.9 Ingeval het betreffende gebouw naar het oordeel van de verzekeringsmaatschappij daartoe aanleiding geeft, kan de verzekeringsmaatschappij voor dat gebouw, of delen daarvan, de onderlinge verhouding van het gedeelte waarin de verkrijger voor het privé-gedeelte, respectievelijk de Vereniging van Eigenaars voor de gemeenschappelijke gedeelten, participeert in het in de artikelen 12.7 en 12.8 genoemde referentiebedrag vaststellen, hetgeen tot wijziging van de daarin genoemde maxima zal leiden. In dat geval zal op het SWK waarborgcertificaat worden aangegeven, welk maximum ter zake van het desbetreffende waarborgcertificaat van toepassing is.
- 12.10 Bij een beroep op de gebrekenwaarborg ter zake van de gemeenschappelijke gedeelten zal met inachtneming van de definitieve akte van splitsing altijd het aandeel, dat ingevolge artikel 4.7 aan de Vereniging van Eigenaars wordt toegekend, opnieuw worden vastgesteld.
- 12.11 Indien de Vereniging van Eigenaars in de zin van deze regeling een geldig beroep doet op de gebrekenwaarborg, zal de verzekeringsmaatschappij voor herstel zorg dragen nadat de Vereniging van Eigenaars een geldbedrag, gebaseerd op de hoogte van de schade, heeft gestort op de rekening van de verzekeringsmaatschappij voor het aandeel dat buiten de pro rata dekking van de waarborg valt. Dit bedrag kan de Vereniging van Eigenaars verhalen op de individuele leden van de Vereniging van Eigenaars die geen SWK waarborgcertificaat bezitten.
- 12.12 Ingeval een meerderheid van de individuele leden van de Vereniging van Eigenaars niet instemt met een door de verzekeringsmaatschappij beoogde afbouw van het gebouw c.q. beoogd herstel, is de verzekeringsmaatschappij gerechtigd de afbouwkosten c.q. herstelkosten tegen finale kwijting aan de garantierechtigde te vergoeden.

## **AFDELING IV: OVERIGE BEPALINGEN**

### **Overgang van de rechten van de verkrijger uit deze regeling en het SWK waarborgcertificaat**

#### **Artikel 13**

- 13.1 De in deze regeling bedoelde SWK garanties en waarborgen worden aangemerkt als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 lid 1 BW, hetgeen impliceert dat de SWK garantie- en waarborgrechten uit deze regeling bij notariële levering van het huis dan wel het appartementsrecht van rechtswege overgaan op de opvolgende verkrijger, onder de voorwaarde dat deze aan de definitie van verkrijger als bedoeld in de aanhef van deze regeling voldoet.
- Artikel 6:251 lid 1 BW luidt:
- “Staat een uit een overeenkomst voortvloeiend, voor overgang vatbaar recht in een zodanig verband met een aan de schuldeiser toebehorend goed, dat hij bij dat recht slechts belang heeft, zolang hij het goed behoudt, dan gaat dat recht over op degene die dat goed onder bijzondere titel verkrijgt.”
- 13.2 Indien de garantierechtigde een regeling met de ondernemer heeft getroffen waarbij de ondernemer onder deze regeling vallende gebreken aan het huis c.q. privégedeelte niet heeft hersteld, maar tegen betaling van een geldbedrag heeft afgekocht, dan is de opvolgende verkrijger aan deze afspraken en financiële afwikkeling gebonden.

Dit impliceert dat de opvolgende verkrijger geen aanspraak meer kan maken op herstel van deze gebreken door de ondernemer of de verzekeringsmaatschappij en ter zake geen beroep kan doen op de waarborg.

### **Geschillen tussen verzekeringsmaatschappij/SWK en garantiegerechtigde**

#### ***Artikel 14***

- 14.1      Garantiegerechtigde en verzekeringsmaatschappij/SWK zullen er naar streven geschillen naar aanleiding van c.q. voortvloeiend uit deze regeling, in minnelijk overleg op te lossen. Indien de garantiegerechtigde en de verzekeringsmaatschappij/SWK niet tot een minnelijke oplossing van het geschil kunnen komen, dan geldt tussen hen de in artikel 14.2 bedoelde geschillenregeling.
- 14.2      Alle geschillen tussen de verzekeringsmaatschappij/SWK en de garantiegerechtigde naar aanleiding van de SWK Garantie- en waarborgregeling, daaronder begrepen vorderingen tot nakoming, ontbinding en schadevergoeding, zullen worden beslecht door de Geschillencommissie (conform de in de overeenkomst opgenomen geschillenclausule en het daarin van toepassing verklaarde geschillenreglement, met dien verstande dat voor “de verkrijger” moet worden gelezen “de garantiegerechtigde” en dat voor “de ondernemer” moet worden gelezen “de verzekeringsmaatschappij/SWK”) of de gewone rechter.

### **Inwerkingtreding**

#### ***Artikel 15***

Deze regeling treedt in werking per 1 januari 2014 en zal uitsluitend van toepassing zijn op huizen c.q. privégedeelten c.q. gemeenschappelijke gedeelten waarvoor het plan via SWK bij de verzekeringsmaatschappij is aangemeld op of na 1 januari 2014.

### **Uitvoeren van werkzaamheden in het kader van deze regeling**

#### ***Artikel 16***

De verzekeringsmaatschappij is met SWK overeengekomen dat SWK de werkzaamheden in het kader van deze regeling uit naam van de verzekeringsmaatschappij mag uitvoeren.







# DEEL 4

## TOELICHTING

### SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING 2014

Deze toelichting hoort bij de SWK Garantie- en waarborgregeling 2014.

In dit deel vindt u een artikelgewijze toelichting op de SWK Garantie- en waarborgregeling 2014. De regeling betreft zowel eengezinshuizen als appartementsrechten.

#### **GARANTIESUPPLEMENT**

De inhoud van het in deze regeling van toepassing verklaarde Garantiesupplement is afhankelijk van de stand der techniek en de geldende denkbeelden over bouwregelgeving. Hierdoor is de inhoud van het Garantiesupplement aan veranderingen onderhevig. Let er op welke versie van het Garantiesupplement in de koop- en/of aannemingsovereenkomst van toepassing is verklaard. Het Garantiesupplement is als een los inlegblad in de brochure opgenomen en is onderverdeeld in een Module I met garantietermijnen en garantie-uitsluitingen en een Module II met eventuele aanvullende garantievoorwaarden. De verschillende versies van het Garantiesupplement en de Modules I en II kunnen worden geraadpleegd op de website van SWK ([www.swk.nl](http://www.swk.nl)).

#### **DEFINITIES**

De regeling begint met een aantal definities. De inhoud hiervan spreekt grotendeels voor zich.

#### **Artikel 1 Algemene bepaling**

In dit artikel is de verplichting van de ondernemer opgenomen om de woning/het gebouw conform de SWK garantienormen te bouwen en ervoor zorg te dragen dat de waarborgen worden afgegeven aan de garantierechtige. Voorts is opgemerkt dat de op het SWK waarborgcertificaat vermelde verzekeringsmaatschappij zorg draagt voor het verstrekken van de in de regeling genoemde waarborgen. Dit betreft de insolventiewaarborg en de gebrekenwaarborg.

#### **Artikel 2 Toepasselijkheid van deze regeling**

In dit artikel is het toepassingsgebied van de regeling omschreven en zijn hierop enkele uitzonderingen geformuleerd. SWK en de verzekeringsmaatschappij kunnen bepaalde categorieën woningen, appartementsrechten en gebouwen wel of niet onder de SWK regeling laten vallen.

#### **Artikel 3 SWK waarborgcertificaat verkrijger voor het huis c.q. het privégedeelte**

In artikel 3 wordt beschreven hoe de verkrijger van de SWK woning het waarborgcertificaat kan verkrijgen. De verkrijger heeft recht op een waarborgcertificaat van SWK indien het betreffende bouwplan is geaccepteerd door SWK en er tussen partijen een door SWK goedgekeurde overeenkomst inclusief (eventuele) afwijkingen en/of aanvullingen is afgesloten. Met de totstandkoming van de overeenkomst wordt bedoeld het moment waarop de ondernemer en de verkrijger beiden de overeenkomst hebben ondertekend en de mogelijkerwijs van toepassing zijnde opschortende voorwaarden allen in vervulling zijn gegaan.

Door ontvangst van het waarborgcertificaat verkrijgt de verkrijger – tot een bepaald maximum – waarborgen ingeval de ondernemer niet aan zijn verplichtingen voldoet. Deze waarborgen zijn in

de artikelen 11 en 12 omschreven. Ingeval de afgifte van het waarborgcertificaat wordt geweigerd, worden de verkrijger en de ondernemer hierover geïnformeerd onder opgaaf van redenen.

#### **Artikel 4 SWK waarborgcertificaat Vereniging van Eigenaars voor de gemeenschappelijke gedeelten**

In artikel 4 wordt beschreven hoe de Vereniging van Eigenaars het waarborgcertificaat voor de gemeenschappelijke gedeelten kan verkrijgen. De Vereniging van Eigenaars heeft recht op een waarborgcertificaat van SWK indien het betreffende bouwplan is geaccepteerd door SWK en de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten heeft plaatsgevonden.

Door ontvangst van het waarborgcertificaat verkrijgt de Vereniging van Eigenaars – tot een bepaald maximum – een waarborg ingeval de ondernemer niet aan zijn verplichtingen voldoet. Deze waarborg is in artikel 12 omschreven. In artikel 4 lid 7 wordt beschreven dat er een beperkte dekking voor de gemeenschappelijke gedeelten geldt, indien niet voor alle privégedeelten in het gebouw een waarborgcertificaat wordt afgegeven. Ingeval de afgifte van het waarborgcertificaat wordt geweigerd, worden de Vereniging van Eigenaars en de ondernemer hierover geïnformeerd onder opgaaf van redenen.

#### **Artikel 5 Ingaan SWK garantietermijn**

Blijkens artikel 5 gaat de garantietermijn van een huis of privégedeelte in beginsel 3 maanden na oplevering in. Van de oplevering moet de ondernemer binnen 14 dagen daarna opgave doen aan SWK. Wordt deze opgave niet (tijdig) gedaan of is deze onjuist of onvolledig, dan stelt SWK de ingangsdatum van de SWK garantie bindend vast.

Het kan voorkomen dat een huis gereed is voor oplevering, maar dat deze nog niet is verkocht. De ondernemer kan hiervan opgave doen aan SWK door middel van een zogenaamde datum-verklaring. SWK stelt dan bindend vast op welke datum de garantietermijn is ingegaan. In beginsel is dat 3 maanden na de door de ondernemer opgegeven datum van opleveringsgereedheid. Deze mogelijkheid bestaat ook voor de privégedeelten en de gemeenschappelijke gedeelten in een appartementengebouw. Indien een dergelijke woning in een later stadium wordt verkocht en wordt opgeleverd aan een verkrijger, is een deel van de SWK garantietermijn derhalve reeds verstreken.

#### **Artikel 6 Garantie, garantienormen en garantietermijn**

De ondernemer geeft aan de garantierechtigde de garantie dat de woning of het gebouw (inclusief meerwerk) zal voldoen aan de volgende garantienormen:

- de toegepaste constructies, materialen, onderdelen en installaties zijn – onder normale omstandigheden – deugdelijk en bruikbaar voor het doel waarvoor ze zijn bestemd voor zover er in de SWK Garantie- en waarborgregeling geen beperkingen zijn opgenomen;
- de Bouwbesluit eisen voor nieuwbouwwoningen, zoals van toepassing op de verkregen omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen);
- het huis dan wel het privégedeelte c.q. de gemeenschappelijke gedeelten zullen de tussen partijen overeengekomen indeling hebben.

#### **Garantiesupplement**

In het Garantiesupplement zijn garantietermijnen, garantie-uitsluitingen (Module I) en eventuele aanvullende garantievoorwaarden (Module II) opgenomen.

***Garantietermijnen***

In het algemeen bedraagt de garantietermijn 6 jaar. Voor ernstige constructieve gebreken waardoor de bewoonbaarheid in het geding komt geldt een garantietermijn van 10 jaar. Voor bepaalde onderdelen worden kortere garantietermijnen genoemd.

***Garantie-uitsluitingen***

Een aantal zaken valt buiten de SWK garantie en daarom ook buiten de waarborg.

Kort samengevat zijn de belangrijkste zaken die buiten de SWK garantie vallen:

- geschillen op grond van de koop- en/of aannemingsovereenkomst, waaronder perceelsgrootte, termijnregeling, betalingsverplichtingen, bouwtijd, 5% regeling en leveringsgeschillen;
- esthetische kwesties;
- gebreken ten gevolge van eigen werkzaamheden of die van derden, indelingswijzigingen of onjuist onderhoud;
- schade door storm, brand, overstroming, stuifsnieuw e.d.;
- voorzieningen buiten het huis c.q. gebouw zoals drainage, bestrating, tuinophoging, perceel-scheiding, tuinmuren e.d.;
- glasruiten behoudens de isolerende werking van dubbelglas;
- andere wandafwerking dan stukadoorswerk, tegelwerk en schilderwerk;
- normale verkleuring, oppervlakteververing en vlekvorming van materialen.

***Gelimiteerde SWK Garantie- en waarborgregeling***

In de gevallen waarin de wensen voor minderwerk strijdig zijn met het Bouwbesluit kunnen partijen niettemin op vrijwillige basis overeenkomen dat bepaalde onderdelen van de woning niet worden aangebracht. Dit is niet geregeld in het modelcontract. De verantwoordelijkheid om de woning op de niet uit te voeren onderdelen aan het niveau van het Bouwbesluit te laten voldoen verschuift dan van de ondernemer naar de verkrijger.

De toepasselijkheid van deze zogenaamde gelimiteerde SWK Garantie- en waarborgregeling moet tussen partijen schriftelijk worden overeengekomen. Duidelijk moet worden afgesproken wat niet door de ondernemer wordt aangebracht en welke consequenties dat voor de aansprakelijkheidsverdeling tussen partijen heeft. Alles wat niet door de ondernemer wordt aangebracht komt voor rekening en risico van de verkrijger. Het spreekt natuurlijk vanzelf dat hierop ook geen SWK garantie (en dus ook geen waarborg) van toepassing is. Ook schade die het gevolg is van eigen werkzaamheden door de verkrijger komt voor rekening en risico van de verkrijger.

De ondernemer kan niet worden verplicht om deze gelimiteerde SWK Garantie- en waarborgregeling aan te bieden. Het is op strikt vrijwillige basis.

***Artikel 7 SWK garantie als aanvulling op de overeenkomst***

Uit artikel 7 blijkt dat de SWK garantie niet in de plaats komt van andere afspraken tussen verkrijger en ondernemer in de standaardovereenkomst, maar als aanvulling hierop fungeert. De SWK garantie kan worden gezien als een 'extra' bovenop de rechten en verplichtingen die ondernemer en verkrijger tegenover elkaar hebben op grond van de afgesloten overeenkomst.

***Artikel 8 Verzoek tot herstel***

Bij een beroep op de SWK garantie dient de procedure van artikel 8 te worden gevolgd.

Gebreken moeten altijd schriftelijk en binnen de geldende SWK garantietermijn (zie Module I van het Garantiesupplement) bij de op het SWK waarborgcertificaat vermelde ondernemer worden gemeld.

Na een schriftelijke klachtmelding moet de ondernemer binnen vier weken schriftelijk meedelen of hij het gebrek onder SWK garantie erkent en welke herstelwerkzaamheden hij gaat verrichten. De garantierechtigde is verplicht de ondernemer toe te laten om onderzoek naar de gebreken uit te voeren. Indien de ondernemer het gebrek onder SWK garantie erkent, dient hij de werkzaamheden binnen vier weken na deze schriftelijke mededeling uit te voeren.

De garantierechtigde mag de uitvoering van de herstelwerkzaamheden niet belemmeren.

De ondernemer mag achteraf € 105,- inclusief BTW aan inspectiekosten in rekening brengen indien hij niet aansprakelijk is op grond van de Garantie- en waarborgregeling of de koop- en/of aannemingsovereenkomst.

Gedurende de periode dat een onderdeel niet voldoet aan de SWK garantie staat de looptijd van de SWK garantie stil. Deze periode loopt van de schriftelijke melding door de garantierechtigde aan de ondernemer van het onder de SWK garantie vallende gebrek tot aan het herstel door de ondernemer.

#### **Artikel 9 Verlies aanspraken**

Bij verzuim van de schriftelijke melding binnen de toepasselijke SWK garantietermijn vervallen de aanspraken.

#### **Artikel 10 Geschillen tussen garantierechtigde en ondernemer**

Partijen zullen ernaar streven om eventuele geschillen in minnelijk overleg op te lossen. Als dit niet lukt kan SWK desgewenst bemiddelen. Zo nodig kunnen geschillen op grond van de SWK Garantie- en waarborgregeling beslecht worden door middel van een arbitrageprocedure bij de Geschillencommissie of door middel van een procedure bij de gewone rechter.

De garantierechtigde heeft de keuze tussen een procedure bij de Geschillencommissie of bij de gewone rechter. Hoger beroep tegen een arbitraal vonnis van de Geschillencommissie is onder in het geschillenreglement genoemde voorwaarden mogelijk.

Tegen een vonnis van de gewone rechter staat in beginsel ook hoger beroep open.

Van belang hier is om te vermelden dat alleen een vonnis van de Geschillencommissie als basis kan dienen voor een beroep op de gebrekenwaarborg van SWK. Met een vonnis van de gewone rechter kan dus geen beroep op deze gebrekenwaarborg worden gedaan.

Vorderingen over garantiegebreken kunnen tot drie jaar na afloop van de op het gebrek betrekking hebbende SWK garantietermijn bij de Geschillencommissie worden ingesteld. Hierna is de garantierechtigde niet ontvankelijk in zijn vordering.

Voor verdere bijzonderheden over de procedure bij de Geschillencommissie wordt verwezen naar de website van de Geschillencommissie ([www.degeschillencommissie.nl](http://www.degeschillencommissie.nl)).

#### **Artikel 11 De insolventiewaarborg**

Zodra de verkrijger op de hoogte is van de onmacht van de ondernemer om zijn verplichtingen na te komen door insolventie (faillissement, surseance van betaling, etc.), dient dit schriftelijk aan de verzekeringsmaatschappij of SWK te worden gemeld.

Tevens moet de verkrijger aan de verzekeringsmaatschappij en SWK alle medewerking bij de afhandeling verlenen. De verzekeringsmaatschappij is door de verkrijger onherroepelijk gevolmachtigd om de schade te beperken en af te handelen.

De verzekeringsmaatschappij zal naar eigen keuze de verkrijger schadeloos stellen op basis van het bedrag van de bijbetaling aan een afbouwende ondernemer of op basis van de reeds betaalde termijnen. Wanneer door de verzekeringsmaatschappij een afbouwregeling wordt getroffen, heeft de verkrijger tevens recht op een vergoeding wegens te late oplevering (tot maximaal 150 kalenderdagen), wanneer het oorspronkelijk aantal overeengekomen werkbare werkdagen met 10% is overschreden (met dien verstande dat de eerste 10% niet wordt vergoed). De schadeloos-



stelling is maximaal 100% van de overeengekomen aanneemsom.

Een onjuiste toepassing van het wettelijk opschortingrecht kan leiden tot een mindering op de schadeloosstelling tot een maximum van 5% van de aanneemsom.

Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer de verkrijger het depot laat vrijvallen ondanks dat nog (opleverings)gebreken verholpen moeten worden of wanneer de ondernemer aankondigt in plaats van het depot bij de notaris een vervangende zekerheid in de vorm van een bankgarantie te stellen en de verkrijger voorafgaand aan de oplevering verzuimt bij de notaris te controleren of de bankgarantie is gesteld.

Een beroep op de insolventiewaARBorg is alleen mogelijk vanaf de datum van de notariële levering (de eigendomsoverdracht bij de notaris). Bepaalde betalingen vallen niet onder de insolventiewaARBorg. Het gaat om betalingen voorafgaand aan de notariële levering en betalingen die vooruitlopen op de verrichte prestatie van de ondernemer en de door de verzekeringsmaatschappij goedgekeurde termijnregeling. Ook niet door de verzekeringsmaatschappij goedgekeurde betalingen na de datum van insolventie van de ondernemer vallen buiten de insolventiewaARBorg. De insolventiewaARBorg is niet van toepassing op een huis of privégedeelte dat na de datum van opleveringsgereedheid is verkocht. Tevens zijn de in artikel 11.12 genoemde zaken en vorderingen uitgesloten van de insolventiewaARBorg. Verder is nog van belang dat een beroep op de insolventiewaARBorg door een Vereniging van Eigenaars niet mogelijk is.

### **Artikel 12 De gebrekenwaARBorg**

De verzekeringsmaatschappij waARBorgt de door de ondernemer aan de garantierechtigde verstrekte SWK garantie. De door de ondernemer aan de garantierechtigde verstrekte contractuele garantie op grond van de overeenkomst valt niet onder de gebrekenwaARBorg. Artikel 12.1 regelt de gebrekenwaARBorg bij niet of niet tijdige uitvoering door de ondernemer van het arbitrale vonnis van de Geschillencommissie en artikel 12.2 regelt de gebrekenwaARBorg bij insolventie van de ondernemer na ingang van de garantietermijn.

De garantierechtigde mag de uitvoering van een vonnis van de Geschillencommissie of de gewone rechter niet belemmeren. Indien de ondernemer zijn herstel- en/of schadevergoedingsverplichtingen uit hoofde van een vonnis van de arbiter van de Geschillencommissie op grond van de schending van de SWK garantie niet of niet tijdig uitvoert, dan kan de garantierechtigde schriftelijk een beroep op de gebrekenwaARBorg bij SWK doen. Hiervoor geldt geen eigen risico. SWK zorgt dan namens de verzekeringsmaatschappij voor de nakoming van de verplichtingen uit het arbitrale vonnis, voor zover de veroordeling betrekking heeft op de schending van de SWK garantienorm. Een dwangsom valt niet onder de gebrekenwaARBorg.

Indien er sprake is van een bouwkundig gebrek, dan zal de arbiter van de Geschillencommissie in het vonnis automatisch aangeven of, en zo ja in hoeverre, er sprake is van een schending van de SWK garantienorm. Daartoe is hij op grond van het geschillenreglement van de Geschillencommissie gehouden.

De gewone rechter is niet aan het geschillenreglement van de Geschillencommissie gebonden. Hij is dan ook niet verplicht om in geval van een bouwkundig gebrek automatisch te toetsen of, en zo ja in hoeverre, er sprake is van schending van de SWK garantienorm. Een vonnis van de gewone rechter kan niet als basis dienen voor een beroep op de gebrekenwaARBorg van SWK. Bij insolventie van de ondernemer na ingang van de garantietermijn komt de verzekeringsmaatschappij de SWK garantie van de ondernemer na. Bij een beroep op de gebrekenwaARBorg bij insolventie geldt per garantiejaar een eigen risico van € 260 inclusief BTW voor de verkrijger en € 520 inclusief BTW voor de Vereniging van Eigenaars.

De gebrekenwaARBorg is beperkt tot maximaal € 115.000,- inclusief BTW per huis voor de gehele SWK garantieperiode. Voor het privégedeelte van een appartementsrecht geldt een maximum van € 18.000,- inclusief BTW en voor de gemeenschappelijke gedeelten van een appartementen-

gebouw geldt een maximum van € 97.000,- inclusief BTW maal het aantal privégedeelten in het gebouw, waarvoor een SWK waarborgcertificaat is afgegeven. Deze bedragen worden voor nieuwe SWK waarborgcertificaten jaarlijks geïndexeerd. De geldende bedragen blijven verder onveranderd gedurende de duur van de waarborg. Binnen aangegeven grenzen en voorwaarden kunnen bovendien enkele expliciet genoemde kosten voor vergoeding in aanmerking komen (zie artikel 12.5). Van belang is de artikelen 9, 10.3 en 12.6 te onderscheiden. In artikel 9 is bepaald dat de garantie-gerechtigde uitsluitend binnen de toepasselijke garantietermijn een beroep op de SWK garantie kan doen. In artikel 10.3 is bedongen dat vorderingen inzake herstel van garantiegebreken tot drie jaar na afloop van de op het gebrek betrekking hebbende SWK garantietermijn bij de Geschillencommissie kunnen worden ingesteld. In artikel 12.6 staat beschreven wanneer de rechten uit de SWK gebrekenwaarborg vervallen.

### **Artikel 13 Overgang van de rechten van de verkrijger uit deze regeling en het SWK waarborgcertificaat**

De SWK garantie en waarborgen gaan bij een eigendomsoverdracht van de woning van rechtswege over op een opvolgende eigenaar. Een opvolgende eigenaar zal bij een beroep op de garantie en waarborg moeten bewijzen, dat hij eigenaar van een SWK garantiewoning is en binnen de toepasselijke garantietermijnen handelt. De opvolgende eigenaar moet voldoen aan de definitie van verkrijger als bedoeld in de Garantie- en waarborgregeling. Het komt in de praktijk voor dat de eerste eigenaar een regeling met de ondernemer heeft getroffen waarbij de ondernemer gebreken aan de woning tegen betaling van een geldbedrag heeft afgekocht. Als dat het geval is, dan is de opvolgende eigenaar aan die afspraken gebonden. Hij of zij kan in dat geval dus niet alsnog jegens de ondernemer aanspraak maken op herstel van de betreffende gebreken. Evenmin kan ten aanzien van die gebreken dan nog aanspraak worden gemaakt op de SWK garantie en waarborg. Die rechten zijn immers afgekocht.

### **Artikel 14 Geschillen tussen verzekeringsmaatschappij/SWK en garantiegerechtigde**

Het streven van partijen is om geschillen in minnelijk overleg op te lossen. Zo nodig kunnen geschillen over de uitvoering van de Garantie- en waarborgregeling, waaronder geschillen over de uitvoering van de waarborgen, worden beslecht door middel van een arbitrageprocedure bij de Geschillencommissie of door middel van een procedure bij de gewone rechter. Hoger beroep tegen een arbitraal vonnis van de Geschillencommissie is onder in het Geschillenreglement genoemde voorwaarden mogelijk. Tegen een vonnis van de gewone rechter staat in beginsel ook hoger beroep open. Zoals reeds is opgemerkt heeft de consument de keuze tussen een procedure bij de Geschillencommissie of bij de gewone rechter. Voor nadere bijzonderheden over het procederen bij de Geschillencommissie wordt verwezen naar de website van de Geschillencommissie ([www.degeschillencommissie.nl](http://www.degeschillencommissie.nl)).

### **Artikel 15 Inwerkingtreding**

In artikel 15 wordt de ingangsdatum van de regeling genoemd.

### **Artikel 16 Uitvoeren van werkzaamheden in het kader van deze regeling**

In de praktijk verricht SWK uit naam van de verzekeringsmaatschappij het merendeel van de werkzaamheden in het kader van deze regeling.

*In alle voorkomende gevallen dient u dan ook met SWK contact op te nemen.*

