

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE AANNEMINGSOVEREENKOMST VOOR APPARTEMENTSRECHTEN MET TOEPASSING VAN DE SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING WAARAAN HET KEURMERK VAN DE STICHTING GARANTIEWONING IS VERLEEND

Overeenkomstig het model, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024.

Bij deze Algemene Voorwaarden horen:

- aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024;
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024.

Definities

1. Onder *aannemingsovereenkomst* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de schriftelijke aannemingsovereenkomst, ingevolge welke deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn.
2. Onder *Verkrijger* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan degene, die ingevolge de aannemingsovereenkomst de opdrachtgever is, en in die overeenkomst benoemd is als de Verkrijger.
3. Onder *Ondernemer* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan degene, die ingevolge de aannemingsovereenkomst de aannemer is, en in die overeenkomst benoemd is als de Ondernemer.
4. Onder *Notaris* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de in de aannemingsovereenkomst aangewezen Notaris.
5. Onder *gebouw* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de in de aannemingsovereenkomst genoemde opstal(len), waarvan de bouw of afbouw door de Verkrijger aan de Ondernemer is opgedragen en dat in de splitsing als bedoeld in de overwegingen van de aannemingsovereenkomst is (wordt) betrokken.
6. Onder *appartementsrecht(en)* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan het/de in de overwegingen van de aannemingsovereenkomst genoemde en aan de Verkrijger verkochte appartementsrecht(en).
7. Onder *privé-gedeelte* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
8. Onder *gemeenschappelijke gedeelten* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
9. Onder *gemeenschappelijke zaken* worden in deze Algemene Voorwaarden verstaan alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder de gemeenschappelijke gedeelten.

Omvang aannemingsovereenkomst

Artikel 1

Het bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst reeds gereedgekomen deel van het gebouw 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 het gebouw 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 het/de appartementsrecht(en) 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 waarde en/of kwaliteit en/of uiterlijk en/of aanzien en/of bruikbaarheid van het gebouw c.q. het privé-gedeelte; deze wijzigingen zullen in dat geval geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.

De Ondernemer zal de wijzigingen schriftelijk, en bij voorkeur middels aangetekende brief, binnen een redelijke periode, doch ten minste minimaal veertien (14) dagen voor de oplevering in de zin van artikel 11 lid 4 of lid 7 van deze Algemene Voorwaarden (al naar gelang welke oplevering als eerste plaatsvindt), kenbaar maken aan de Verkrijger.

Wijzigingen in opdracht van de Verkrijger

Artikel 4

1. De Verkrijger kan, met inachtneming van artikel 8 lid 6 van deze Algemene Voorwaarden, de Ondernemer verzoeken wijzigingen in het privé-gedeelte 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 het privé-gedeelte of het gebouw moet voldoen.
3. Doet zich geen der gevallen in het vorige lid van dit artikel vermeld voor, dan verstrekt de Ondernemer binnen drie (3) weken na het verzoek schriftelijk opgave van de prijs van de verzochte wijziging en het tijdstip van betaling daarvan, alsmede mededeling omtrent de eventuele consequenties die deze wijziging ten aanzien van de subsidie kan hebben, en, indien daartoe aanleiding is, opgave van het aantal werkbare werkdagen waarmee de termijn voor oplevering daardoor zal worden verlengd. De wijziging maakt deel uit van het bouwplan, indien de Verkrijger binnen één (1) week na ontvangst van de opgave zich schriftelijk daarmee akkoord verklaart.

De eventuele uit het bijwerk voortkomende verlenging van de termijn voor oplevering is voor risico van de Verkrijger.
4. Het is de Verkrijger niet toegestaan, of namens hem door derden, vóór de oplevering bijwerk of wijzigingen uit te (doen) voeren, dan na verkregen schriftelijke toestemming van de Ondernemer.

Doorberekening van loon- en prijsstijgingen

Artikel 5

1. Doorberekening van meerdere of mindere kosten ten gevolge van wijziging van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen is uitgesloten, tenzij bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst anders is overeengekomen ¹⁾; 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 die 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 het/de appartementsrecht(en) voor rekening van de Verkrijger.

Risico tijdens de bouw en verzekering

Artikel 7

1. Gedurende de (af)bouw blijft het gebouw voor risico van de Ondernemer. De Ondernemer is verplicht het gebouw tot twee (2) maanden na de algemene oplevering en tot twee (2) maanden na het ontstaan van de Vereniging van Eigenaars 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 Notaris 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.

Aard aannemingsovereenkomst

Artikel 8

1. De Ondernemer staat er voor in, dat hij met degenen tegenover wie hij eveneens de verplichting tot (af)bouw van het gebouw is aangegaan of zal aangaan, is overeengekomen c.q. zal overeenkomen, dat de (af)bouw zal geschieden overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing, de tekeningen en de technische omschrijving, die bij de overeenkomst behoren.
2. De verplichtingen van de Ondernemer voortkomend uit de met de Verkrijger aangegane aannemingsovereenkomst vormen ten aanzien van de oplevering van het gebouw een ondeelbare verbintenis, die hij tegenover de Verkrijger verplicht is in haar geheel na te komen.
3. De appartementseigenaars zijn jegens elkander verplicht de bouw, de inrichting van het gebouw of de inrichting of aanduiding van de grond tot stand te brengen en in stand te houden in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing bepaalde, zoals dit in artikel 5:108 BW ³⁾ aan de appartementseigenaren is opgelegd.
4. De Verkrijger kan alleen en zonder medewerking van zijn medeverkrijgers de uitvoering van de aannemingsovereenkomst van de Ondernemer vorderen, tenzij daardoor enig recht van zijn medeverkrijgers zal worden aangetast of daardoor nadeel zal worden toegebracht aan een ander gedeelte van het gebouw dan het privé-gedeelte.
5. De Verkrijger zal alleen en zonder medewerking van medeverkrijgers de Ondernemer in het artikel 19 van deze Algemene Voorwaarden beschreven geval in gebreke kunnen stellen en de in dat artikel genoemde rechten kunnen uitoefenen, tenzij daardoor enig recht van zijn medeverkrijgers zal worden aangetast of daardoor nadeel zal worden toegebracht aan een ander gedeelte van het gebouw dan het privé-gedeelte.
6. De Verkrijger kan met inachtneming van artikel 4 van deze Algemene Voorwaarden alleen en zonder medewerking van zijn medeverkrijgers aan de Ondernemer opdracht geven om wijzigingen ten opzichte van de tekeningen en de technische omschrijving, behorende bij de overeenkomst, aan te brengen in het privé-gedeelte, tenzij die wijzigingen niet in overeenstemming zijn met de (ontwerp)akte van splitsing of nadeel toebrengen aan een ander gedeelte van het gebouw.

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. Een en ander 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 met betrekking tot het privé-gedeelte tot de dag van oplevering als bedoeld in artikel 11 lid 4 van deze Algemene Voorwaarden voor rekening van de Ondernemer.
4. Afhankelijk of dat de betreffende voorziening wordt aangebracht, zijn de kosten van gebruik van gas, water en elektrische energie met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten/zaken tot de dag van de algemene oplevering als bedoeld in artikel 11 lid 7 van deze Algemene Voorwaarden 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 het gebouw en de privé-gedeelten te inspecteren.

Werkbare werkdagen en oplevering

Artikel 11

1. Werkdagen, respectievelijk halve werkdagen ²⁾ worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de Ondernemer gedurende ten minste vijf (5) uren, respectievelijk ten minste twee (2) uren, door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt. Niet als werkdagen worden beschouwd de algemeen, al dan niet door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven, erkende rust- en feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen alsmede de door de directie van de Ondernemer in overleg met de ondernemingsraad of de personeelsvertegenwoordiging vastgestelde collectieve vakantiedagen en andere roostervrije dagen.
2. Indien de Ondernemer niet binnen zes (6) maanden na de datum van de ondertekening van de aannemingsovereenkomst door de Verkrijger begonnen is met de bouw van het gebouw 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 de werkzaamheden regelmatig voort te zetten.
4. Onder datum van oplevering van het privé-gedeelte 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 voor dat privé-gedeelte in

ontvangst heeft genomen, en de ten dienste van dat privégedeelte staande gemeenschappelijke gedeelten en zaken veilig en blijvend benut kunnen worden. De datum van oplevering moet door de Ondernemer ten minste veertien (14) dagen tevoren schriftelijk aan de Verkrijger worden medegedeeld.

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

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

7. Onder datum algemene oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken wordt in de aannemingsovereenkomst verstaan de datum waarop (een vertegenwoordiging van) de Vereniging van Eigenaars, nadat rapport van eventuele tekortkomingen is opgemaakt en door of namens beide partijen is getekend, de sleutels van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken in ontvangst heeft genomen. De datum van oplevering moet door de Ondernemer ten minste veertien (14) dagen tevoren schriftelijk aan (een vertegenwoordiging van) de Vereniging van Eigenaars worden medegedeeld.

Opschortingsrecht

Artikel 12

1. De Verkrijger kan, zonder een beroep te doen op artikel 6:262 BW ³⁾ 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 van het privé-gedeelte ten behoeve van de Verkrijger een aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 13 van deze Algemene Voorwaarden aan de Verkrijger stelt, die bij de oplevering ingaat. De Notaris beoordeelt of deze aan het depot gelijkwaardige zekerheid aan de wet en de in artikel 13 van deze Algemene

Voorwaarden gestelde eisen voldoet en treedt als bewaarder van het origineel van de aan het depot gelijkwaardige zekerheid op. Een kopie van de aan het depot gelijkwaardige zekerheid stuurt de Ondernemer aan de Verkrijger;

- b. indien de Ondernemer geen aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt én er door de Verkrijger ten behoeve van de Ondernemer een waarborgsom als bedoeld in artikel 3 van de aannemingsovereenkomst is gestort. In dat geval is het depot van 5% reeds tot stand gekomen via het bepaalde in artikel 3 keuzemogelijkheid (B) lid 3 van de aannemingsovereenkomst (contractuele conversie laatste 50% waarborgsom ten behoeve van de Ondernemer in 5% depot ten behoeve van de Verkrijger).

In deze gevallen is de Verkrijger niet gerechtigd om op grond van dit artikel of van artikel 7:768 BW ³⁾ de betaling van verdere bedragen aan de Ondernemer op te schorten.

3. De Ondernemer stelt de Verkrijger uiterlijk twee (2) maanden na het tijdstip van oplevering, doch niet eerder dan één (1) maand na dat tijdstip, schriftelijk in de gelegenheid aan te geven of hij van de in artikel 6:262 BW ³⁾ toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. De Ondernemer stuurt hiervan een afschrift aan de Notaris.
4. De Notaris brengt een eventueel depot in de macht van de Ondernemer nadat drie (3) maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering van het privé-gedeelte, indien hij het afschrift, bedoeld in het derde lid, heeft ontvangen, tenzij de Verkrijger van de in artikel 6:262 BW ³⁾ toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de Verkrijger aan de Notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
5. De Notaris brengt het depot voorts in de macht van de Ondernemer voor zover de Verkrijger daarin toestemt, de Ondernemer een aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
6. Indien de Verkrijger aan de Ondernemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 van dit artikel bedoelde depotstorting of de door de Ondernemer gestelde aan het depot gelijkwaardige zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW ³⁾. Gedurende de drie (3) maanden als bedoeld in lid 4 van dit artikel, is deze rente niet verschuldigd, zelfs niet indien geen tekortkomingen zijn geconstateerd.
7. De Verkrijger kan het depot dan wel een aan het depot gelijkwaardige zekerheid alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

Artikel 13

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

- a. drie (3) maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering van het privé-gedeelte, tenzij ofwel de Verkrijger de Notaris voordien schriftelijk meedeelt dat hij van de in artikel 6:262 BW ³⁾ toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken (in dat geval deelt de Verkrijger aan de Notaris tevens mee tot welk bedrag de aan het depot gelijkwaardige zekerheid moet worden gehandhaafd) ofwel één of beide van de in artikel 12 lid 3 van deze Algemene Voorwaarden bedoelde kennisgevingen niet zijn verstuurd (in dat geval blijft een aan het depot gelijkwaardige zekerheid gehandhaafd totdat óf de Verkrijger schriftelijk heeft ingestemd met vrijval daarvan óf in een voor partijen bindende uitspraak tot vrijval is beslist);

- b. de Verkrijger schriftelijk instemt met het vervallen van de aan het depot gelijkwaardige zekerheid;
- c. bij een uitspraak, die partijen bindt, is beslist dat de aan het depot gelijkwaardige zekerheid niet of niet langer gerechtvaardigd is. De Verkrijger kan de aan het depot gelijkwaardige zekerheid alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

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

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

Herstel tekortkomingen

Artikel 14

- 1. De Ondernemer verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in de rapporten als vermeld in artikel 11 leden 4 en 7 van deze Algemene Voorwaarden onverwijld, maar uiterlijk binnen drie (3) maanden na de respectievelijke data 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 het gebouw c.q. de privé-gedeelten 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 het gebouw c.q. de privé-gedeelten,
 - 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 het gebouw c.q. het privé-gedeelte of enig onderdeel daarvan een ernstig gebrek heeft;

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

SWK Garantie- en waarborgregeling

Artikel 16

De Ondernemer aanvaardt met betrekking tot het gebouw c.q. het privé-gedeelte onverkort al de uit de SWK Garantie- en waarborgregeling voortvloeiende verplichtingen en garanties op nakoming waarvan de Verkrijger boven en buiten het bepaalde in de artikelen 14 en 15 van deze Algemene Voorwaarden beroep kan doen.

Beëindiging en opzegging

Artikel 17

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

Ingebruikneming c.q. doorverkoop vóór oplevering

Artikel 18

1. De Verkrijger is niet gerechtigd het privé-gedeelte voor de oplevering en voordat 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 het privé-gedeelte 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 contractoverneming heeft de in de wet geregelde gevolgen (artikel 6:159 BW ³⁾). 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 de onder 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 clause te bevatten dat bij in gebreke blijven van de Verkrijger om de aannemingstermijnen te betalen de desbetreffende financiële instelling op eerste verzoek van de Ondernemer het bedrag van de garantie dan wel een evenredig deel daarvan aan de Ondernemer zal overmaken. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de openstaande aanneemsom.

NOTEN:

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

Artikel 5:108 BW

1. De appartementseigenaars zijn jegens elkander verplicht de bouw, de inrichting van het gebouw of de inrichting of aanduiding van de grond tot stand te brengen en in stand te houden in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing bepaalde.
2. De rechter kan de uitspraak op een vordering, gegrond op het vorige lid, aanhouden wanneer een op artikel 144 lid 1 onder c, d of h gegrond verzoek aanhangig is.

Artikel 6:119 BW

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

Artikel 6:159 BW

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

Artikel 6:262 BW

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

Artikel 7:763 BW

Indien de aannemer na het sluiten van de overeenkomst overlijdt of duurzaam arbeidsongeschikt wordt, kan ieder der partijen de overeenkomst beëindigen, voor zover zij, gezien de aard van de overeenkomst, aan het overlijden of de duurzame arbeidsongeschiktheid een redelijk belang bij beëindiging kan 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 aannemer stelt de opdrachtgever uiterlijk twee maanden na het tijdstip van oplevering, doch niet eerder dan één maand na dat tijdstip, schriftelijk in de gelegenheid aan te geven of hij van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. De aannemer stuurt hiervan een afschrift aan de notaris.
3. De notaris brengt het bedrag in de macht van de aannemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, indien hij het afschrift, bedoeld in het tweede lid, heeft ontvangen, tenzij de

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

ALGEMENE TOELICHTING VOOR DE AANNEMINGSOVEREENKOMST VOOR APPARTEMENTSRECHTEN EN BIJBEHORENDE ALGEMENE VOORWAARDEN MET TOEPASSING VAN DE SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING WAARAAN HET KEURMERK VAN DE STICHTING GARANTIEWONING IS VERLEEND

Overeenkomstig het model, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024.

Bij deze Algemene Toelichting horen:

- aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024;
- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024.

NAAM

Aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten met toepassing van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

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 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 één (1) kalenderweek gaat in één (1) dag nadat de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Verkrijger ter hand is gesteld en loopt zeven (7) dagen later om 24.00 uur af.

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

Artikel 2 Levering

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

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

Daarnaast dient de Verkrijger vóór de Levering in het bezit te zijn gesteld van het SWK waarborgcertificaat of een toezegging tot certificaatgifte.

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

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

Artikel 3 (B) Waarborgsom/bankgarantie/verpanding bouwdepot

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

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

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

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

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

Artikel 4 lid 1 Termijnen en betalingsregeling

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

Dit is de termijnregeling van SWK. 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 SWK.

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 appartement niet tot de mogelijkheden behoort, kan door of namens de Ondernemer aangeleverd beeldmateriaal (film of foto) van uw appartement 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 het appartementsrecht (met de eventueel daarop reeds gebouwde opstallen) nog niet heeft plaatsgevonden en nog niet in het bezit is gesteld van het SWK waarborgcertificaat of een toezegging tot afgifte daarvan.

Met name wanneer de Ondernemer onverhoopt vóór de Levering en vóór (toezegging tot) 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 (toezegging tot) afgifte van het SWK waarborgcertificaat en bovendien ook vóóordat de Levering heeft plaatsgevonden, vallen niet onder de insolventiewaarborg van de verzekeraar.

Zie hiervoor het betreffende artikel in de toepasselijke SWK Garantie- en waarborgregeling.

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

Als 'aanvang bouw gebouw' geldt:

- a. het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van het gebouw; óf
- b. indien de funderingswerkzaamheden (met name heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, dan de start van het heiwerk van het gebouw; óf

- c. indien het tot de leveringsomvang van de Ondernemer behoort, het boren c.q. slaan van een zich onder het perceel van het onderhavige gebouw bevindende bron ten behoeve van (bijvoorbeeld) een WKO installatie.

Als 'aanvang bouw gebouw' 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 verrichten van (funderings)werkzaamheden ten behoeve van een bijgebouw;
- e. het slaan van de 'officiële' eerste heipaal, tenzij deze paal echt als eerste wordt geslagen;
- f. het slaan van een eventueel noodzakelijke damwand;
- g. het slopen van eventueel nog bestaande opstallen;
- h. het ontgraven van de grond ten behoeve van bijvoorbeeld saneringswerkzaamheden of de grondwaterhuishouding;
- i. het bouwrijp maken van het terrein.

Artikel 7 leden 1, 2 en 3 Ontbindende voorwaarden

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

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

Artikel 9 Afgifte weigering SWK waarborgcertificaat

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

De Levering van het/de appartementsrecht(en) 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 SWK waarborgcertificaat zelf aanvragen.

Artikel 13 Uitsluitingen

Naast de verplichting om een gebouw 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 het gebouw bevinden en niets van doen hebben met bouwtechnische kwaliteit van het gebouw, worden deze werkzaamheden/voorzieningen uitgesloten van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

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 na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van SWK als vervuld verklaren indien de verkoopscore niet behaald is maar alle overige opschortende voorwaarden wel vervuld zijn.

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

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

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

Artikel 16 Geschillenbeslechting

Alle geschillen op grond van de aannemingsovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten worden beslecht door middel van een arbitrageprocedure bij de Geschillencommissie Garantiewoningen of door middel van een procedure bij de gewone rechter.

De Verkrijger heeft de keuze tussen een procedure bij de Geschillencommissie Garantiewoningen 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 Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel door de gewone rechter. De Ondernemer moet daarbij voor de reactie van de Verkrijger een termijn van ten minste één (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 Geschillencommissie Garantiewoningen of de gewone rechter.

Voor verdere bijzonderheden over een procedure bij de Geschillencommissie Garantiewoningen op basis van het Geschillenreglement van de Geschillencommissie Garantiewoningen, wordt verwezen naar de website <https://www.degeschillencommissie.nl/over-ons/commissies/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.

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 SWK Garantie- en waarborgregeling

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 appartementsrechten. 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 SWK Garantie- en waarborgregeling 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 het gebouw c.q. het privé-gedeelte. Is de wijziging ofwel niet

noodzakelijk ofwel doet afbreuk aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw c.q. het privé-gedeelte, 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 het gebouw c.q. het privé-gedeelte kunnen éézijdig aan de Verkrijger worden medegegeeld op de wijze zoals in dit artikel van de Algemene Voorwaarden is beschreven.

Artikel 7 Risico tijdens de bouw en verzekering

Zolang de Ondernemer het gebouw genoegzaam verzekerd moet houden zal ten minste het risico van brand, storm, water- en ontploffingsschade gedekt zijn, alsmede het risico van de wettelijke aansprakelijkheid van de eigenaar van het gebouw.

Artikel 11 lid 1 Onwerkbaar halve en hele werkdagen

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

Artikel 11 lid 2 Start bouw

Nadat de Verkrijger de overeenkomst heeft getekend, moet met de bouw van het gebouw binnen zes (6) maanden daarna 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.

Als 'aanvang bouw gebouw' geldt:

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

Als 'aanvang bouw gebouw' 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 verrichten van (funderings)werkzaamheden ten behoeve van een bijgebouw;
- e. het slaan van de 'officiële' eerste heipaal, tenzij deze paal echt als eerste wordt geslagen;
- f. het slaan van een eventueel noodzakelijke damwand;
- g. het slopen van eventueel nog bestaande opstallen;
- h. het ontgraven van de grond ten behoeve van bijvoorbeeld saneringswerkzaamheden of de grondwaterhuishouding;
- i. 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 vijftig (50) kalenderdagen te laat is met ofwel de start van de bouw ofwel met de oplevering van het privé-gedeelte en de Ondernemer vindt dat er 'slechts' sprake is van dertig (30) kalenderdagen overschrijding, dan bestaat er over dertig (30) kalenderdagen geen discussie en komen deze voor verrekening in aanmerking.

Voor de resterende twintig (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 leden 4 en 7 Oplevering, artikel 14 Herstel tekortkomingen en artikel 15 Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de Ondernemer

In deze artikelen wordt de opleveringsprocedure van het gebouw c.q. het privé-gedeelte beschreven en de aansprakelijkheid van de Ondernemer na de oplevering.

Op het moment dat de Verkrijger de sleutels van het appartement 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 het appartement. Het is daarom van groot belang dat het appartement 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 van het gebouw c.q. het privé-gedeelte geconstateerde tekortkomingen onverwijld, maar in ieder geval binnen drie (3) maanden na oplevering te herstellen.

Na de oplevering begint de onderhoudsperiode met garantie van zes (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 zes (6) maanden is de Ondernemer – behoudens de in artikel 15 lid 2 genoemde gevallen – niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen.

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 het privé-gedeelte 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 van het privé-gedeelte een aan het

depot gelijkwaardige zekerheid van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld, die ingaat op de datum van oplevering van het privé-gedeelte en waarvan een kopie door de Ondernemer bij de aankondiging van de oplevering aan de Verkrijger wordt gestuurd. De Notaris controleert of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid aan de wet en de overeenkomst voldoet en als genoegzame vervanging voor het depot kan fungeren. De Notaris bewaart de originele aan het depot gelijkwaardige zekerheid.

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

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

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

Wanneer de Ondernemer de in lid 3 van het artikel “Opschortingsrecht” bedoelde kennisgevingen aan de Verkrijger en de Notaris heeft verstuurd en de Verkrijger maakt desondanks geen gebruik van zijn bevoegdheid tot het geheel of gedeeltelijk opschorten/blokken van het depot, valt het depot bij de Notaris van rechtswege vrij aan de Ondernemer.

Wanneer de Ondernemer de in lid 3 van het artikel “Opschortingsrecht” bedoelde kennisgevingen aan de Verkrijger en de Notaris heeft verstuurd en de Verkrijger vóór het verstrijken van de drie (3) maanden termijn aan de Notaris doorgeeft dat hij de verdere betaling van bedragen wil blijven opschorten, mag dit alleen indien er na drie (3) maanden na oplevering (nog) tekortkomingen bestaan. De Verkrijger dient aan de Notaris aan te geven tot welk bedrag hij het depot wenst te handhaven. Dit dient in een redelijke verhouding te staan met de nog door de Ondernemer te leveren prestatie.

Wanneer de Ondernemer (een van) de in lid 3 van het artikel “Opschortingsrecht” bedoelde kennisgevingen niet heeft verstuurd, blijft het depot, ook al heeft de Verkrijger het depot niet binnen drie (3) maanden na oplevering opgeschort/geblokkeerd, onder berusting van de Notaris.

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

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

De Verkrijger kan het depot of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt. Dit is over het algemeen een beslissing van de arbiter of de gewone rechter. De Verkrijger zal dan in de procedure aanspraak moeten maken op schadevergoeding en expliciet aan de arbiter of de gewone rechter moeten vragen om verrekening daarvan met het depot



c.q. de aan het depot gelijkwaardige zekerheid. Het is dus niet zo dat na verloop van drie (3) maanden de Verkrijger het depot of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid eenzijdig kan uitwinnen.

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

Module I 2024 Garantietermijnen en garantie-uitsluitingen

Deze module maakt deel uit van het in de toepasselijke SWK regeling bedoelde Garantiesupplement.

Voor de definities van 'Huis', 'Gebouw', 'Gemeenschappelijke gedeelten' en 'Privégedeelten' wordt verwezen naar de officiële tekst van de toepasselijke SWK regeling. Waar in deze Module geen beperkingen zijn opgenomen, geldt de inhoud van de bepalingen voor zowel Huizen als voor Privégedeelten en Gemeenschappelijke gedeelten.

Voor de definities van 'Bouwbesluit' en 'Bbl' wordt verwezen naar de officiële tekst van de toepasselijke SWK regeling. Waar in deze Module geen beperkingen zijn opgenomen, gelden de toepasselijke Bouwbesluit c.q. Bbl eisen¹.

Artikel 1 SWK garantietermijnen

- 1.1 Met uitzondering van de in dit artikel onder 1.3 vermelde kortere termijnen, bedraagt de garantietermijn 6 jaar, ingaande 3 maanden na Oplevering c.q. Algemene oplevering.
- 1.2 In het geval er zich ernstige gebreken voordoen geldt een garantietermijn van 10 jaar. Een 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, hetzij het Huis, het Privégedeelte en/of het Gebouw ongeschikt maakt voor zijn bestemming.
- 1.3 De duur van de garantie is voor de volgende punten beperkt tot de erbij genoemde termijn:
 1. voor rieten dakbedekkingen tot 2 jaar;
 2. voor de opbouw van groene daken tot 2 jaar;
 3. tegen het kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen voor zover er van meer dan 10 mm verschil ten opzichte van de loodlijn sprake is tot 1 jaar welke termijn ingaat 1 jaar na ingang van de garantietermijn;
 4. voor het schilderwerk (inclusief keimwerk) tot 1 jaar na ingang van de garantietermijn c.q. 1 jaar na voltooiing van het schilderwerk;
 5. voor hang- en sluitwerk, inclusief rol- en/of schuifmechanismen, tochtstrippen en/of -borstels, brievenbussen, postkasten en soortgelijke materialen tot 1 jaar;
 6. voor de buitenriolering (in de regel vanaf 50 cm buiten de gevel; bepalend is de NEN 3215) tot 2 jaar;
 7. voor liftinstallaties en gevelonderhoudinstallaties tot 2 jaar;
 8. voor de huistelefoon annex videofooninstallatie, belinstallatie, deuropener en alarminstallatie tot 6 maanden;

9. voor water, hydrofoor-, gas-, waterstof-, elektra- en rookmeldinstallaties inclusief leidingwerk en tappunten tot 2 jaar;
10. voor aanrechtbladen tot 1 jaar;
11. voor de verwarmingsinstallatie (artikel 1 van Module II) en tapwaterinstallaties (artikel 2 van Module II) inclusief leidingwerk en tappunten tot 2 jaar;
12. voor douche-warmte-terug-win-installaties tot 2 jaar;
13. voor de voorziening(en) voor natuurlijke en/of mechanische luchtverversing tot 2 jaar;
14. met betrekking tot het in het Huis/het Privégedeelte maximaal toelaatbare geluidniveau van installaties tot 2 jaar;
15. voor zonwering² tot 2 jaar;
16. voor de meer dan normale verkleuring van stukadoor- en spuitwerk tot 6 maanden;
17. voor sanitair tot 1 jaar;
18. voor de hechting van behang tot 1 jaar;
19. voor wand-, vloer-, trap- en plafondafwerkingen welke geen constructieve functie hebben en behoren tot de Gemeenschappelijke gedeelten tot 2 jaar, indien en voor zover niet uitgezonderd in artikel 2 dan wel zoveel korter als geldt ingevolge artikel 1.3.3 en 1.3.16;
20. voor garagedeuren, -afsluitbomen en (toegangs)hekken, trap-, balkon- en galerijhekken behorend tot de Gemeenschappelijke gedeelten, tot 2 jaar;
21. voor de industriële conservering van garagedeuren, -afsluitbomen, -toegangshekken, trap-, balkon- en galerijhekken, behorend tot de Gemeenschappelijke gedeelten, tot 2 jaar;
22. voor de werking van zonne-energiesystemen tot 2 jaar;
23. voor droge blusleidingen tot 2 jaar;
24. voor warmtepompen inclusief individueel bronsysteem voor één Huis c.q. één Gebouw met bodemwisselaar(s) c.q. open bron tot 2 jaar.

Artikel 2 Uitsluitingen van SWK garantie

- 2.1 Door de gemeente en/of overige overheden verleende vrijstellingen van en ontheffingen op Bouwbesluit¹ c.q. Bbl¹ eisen dan wel enig ander voorschrift zijn eveneens van toepassing op de SWK garantie.
Voorts vallen buiten de SWK garantie:
- 2.2.1 Afdeling 3.9 (Beperking van de aanwezigheid van schadelijke stoffen en ioniserende straling) behoudens schadelijke stoffen afkomstig uit toegepaste bouwmaterialen, Afdeling 6.9 (Aanvullende regels tunnelveiligheid, nieuwbouw en bestaande bouw), Hoofdstuk 7 (Voorschriften inzake het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen) en Hoofdstuk 8 (Bouw- en sloopwerkzaamheden) van het Bouwbesluit 2012;

2.2.2 De hoofdstukken 3, 6 en 7 van Bbl ter zake van:

- › beperking van de aanwezigheid van schadelijke stoffen en ioniserende straling, behoudens schadelijke stoffen afkomstig uit toegepaste bouwmaterialen;
- › aanvullende regels tunnelveiligheid, nieuwbouw en bestaande bouw;
- › voorschriften inzake het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen; en
- › bouw- en sloopwerkzaamheden;

2.3 gemeenschappelijke en centrale antenne-inrichtingen;

2.4 krasbestendigheid, hittebestendigheid en bestendigheid tegen agressieve stoffen van aanrechtbladen;

2.5 scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal of van invloeden van buitenaf, tenzij deze scheurvorming afbreuk doet aan de degelijkheid van de constructie;

2.6 alle voorzieningen die niet constructief zijn verbonden met het Huis, het Gebouw, de berging(en), de garage(s) en/of de carport(s)³, met uitzondering van individuele bronsystemen;

2.7 inventaris, legplanken, stoffering, behangwerk, meubilering en keukenapparatuur voor zover deze apparatuur niet ingevolge deze voorwaarden is vereist en/of voor zover niet elders in deze voorwaarden ter zake een garantie wordt vereist;

2.8 scheurvorming in het vuurvast materiaal van open haarden;

2.9 normale verkleuring, oppervlakteverwering en vlekvorming van materialen;

2.10 tocht welke uitsluitend het gevolg is van technisch vereiste ventilatie;

2.11 condensvorming en de schadelijke gevolgen ervan, voor zover niet veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie;

2.12 kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen voor zover er van 10 mm of minder verschil ten opzichte van de loodlijn sprake is, echter onverminderd het herstel van hinderlijke gevolgen van dit kromtrekken;

2.13 gebreken aan enkel- en isolatieglas inclusief de isolerende werking met uitzondering van gebreken veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie;

2.14 schaden die het gevolg zijn van:

- a. brand, als omschreven in de beurs-brandpolis, waarmede is gelijkgesteld blikseminslag, ontploffing, brand en ontploffing door eigen gebrek en zogenaamde koude vliegtuigschade;
- b. atoomkernreacties;
- c. overstroming en/of voor de Ondernemer redelijkerwijs niet te voorziene veranderingen in de grondwaterstand;
- d. molest⁴;
- e. aardbeving of vulkanische uitbarsting;
- f. stuifsnieuw⁵;

- g. storm⁶;
- h. reeds in het oorspronkelijk te transformeren c.q. te renoveren object aanwezige asbest⁷;
- 2.15 gebreken en schade, die het gevolg zijn van het niet op de juiste wijze onderhouden van het Huis/het Privégedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten;
- 2.16 gebreken en schade ontstaan ten gevolge van het feit, dat het Huis/het Privégedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten niet normaal of niet overeenkomstig de bestemming is/zijn gebruikt;
- 2.17 gebreken aan materialen, constructies en indeling van het Huis/het Privégedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten die niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn toegepast en/of gerealiseerd, alsmede gebreken en/of schaden die daarvan, en/of van de werkzaamheden welke niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn verricht, het gevolg zijn;
- 2.18 esthetische kwesties;
- 2.19 geschillen op grond van de Overeenkomst (hieronder worden bijvoorbeeld verstaan geschillen met betrekking tot de termijnregeling, bouwtijd, 5% regeling, perceelgrootte, betalingsverplichtingen, verzoeken om wijziging en leveringsgeschillen);
- 2.20 (mechanische) beschadigingen die niet op het proces-verbaal van Oplevering c.q. Algemene oplevering zijn genoteerd;
- 2.21 immateriële schade;
- 2.22 collectieve bronsystemen voor meerdere Huizen c.q. meerdere Gebouwen alsmede bronsystemen in eigendom van een energieleverancier;
- 2.23 begroeiing op of aan het Huis/het Privégedeelte en de Gemeenschappelijke gedeelten.

Noten

- 1 Het Bouwbesluit c.q. Bbl is te raadplegen via de website van de Rijksoverheid (www.rijksoverheid.nl).
- 2 Tot aan een maximale windsnelheid van 8 m/s.
- 3 Onder carport wordt verstaan een op zichzelf staande overdekte vorstvrij gefundeerde bouwkundige constructie zonder wanden dan wel een constructief aan een Huis en/of garage verbonden afdak, beide met zodanige afmetingen en situering dat deze geschikt is om daaronder een personenauto te stallen.
- 4 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 gedeponeed. 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.
- 5 Stuifsnieuw betreft sneeuw welke via kieren/gaten een constructie kan binnendringen en (na dooi) plaatselijk tot enige tijdelijke (water)overlast kan leiden.
- 6 Onder storm wordt verstaan wind met een snelheid (uurgemiddelde) van meer dan 17 m/s.
- 7 Niet van toepassing bij nieuwbouw.

Module II A 2024 Aanvullende garantievoorwaarden¹

Deze module maakt deel uit van het in de toepasselijke SWK regeling bedoelde Garantiesupplement.

Eisen verwarmingsinstallatie, tapwaterinstallatie en ventilatie.

Artikel 1 Verwarmingsinstallatie

De verwarmingsinstallatie², al dan niet gecombineerd met een warmwaterinstallatie van een Huis c.q. Privégedeelte, moet bij gelijktijdig functioneren van alle onder verantwoordelijkheid van de Ondernemer geplaatste verwarmingselementen/inblaasroosters - met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen - voldoen aan de navolgende voorwaarden:

- a. Voor de volgende ruimten, voor zover daarin door de Ondernemer een verwarmingselement/inblaasrooster is aangebracht³, dient de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10°C , ten minste te zijn:

Ruimte	Temperatuur in $^{\circ}\text{C}$
verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit c.q. Bbl dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers- en/of bergruimte:	22 $^{\circ}\text{C}$
verblijfsruimten in de zin van het Bouwbesluit c.q. Bbl, zoals woonkamer, overige kamers en keuken:	22 $^{\circ}\text{C}$
verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit c.q. Bbl, zoals gang, hal, trap en overloop:	18 $^{\circ}\text{C}$
zolder in open verbinding met een verkeersruimte zoals gang, hal, trap en overloop:	18 $^{\circ}\text{C}$
toiletteruimte:	18 $^{\circ}\text{C}$
douche- en/of badruimte:	22 $^{\circ}\text{C}$
in pandige bergruimte:	15 $^{\circ}\text{C}$

- b. Ruimten, waarin bevrozing kan optreden van aanwezige waterleidingen en waarin een opstelplaats is voor wasapparatuur, verwarmingsinstallaties en/of sanitair, dienen onder ontwerpcondities vorstvrij (5°C) te zijn. Een enkele waterleiding in een onverwarmde ruimte moet tegen vorst beschermd worden (òf door de ruimte te verwarmen òf door een z.g. thermolint).
- c. De berekening van het vermogen dient te geschieden overeenkomstig de ISSO publicatie 51⁴ - "Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen" -.

- d. Het ontwerp en de aanleg van een individueel bodemenergiesysteem moeten voldoen aan de wettelijke eisen waaronder de eisen uit BRL 11000. Voor de berekening moet bovendien ISSO publicatie 73 worden aangehouden.

Artikel 2 Tapwaterinstallatie van een Huis c.q. Privégedeelte

De tapwaterinstallatie (inclusief de kranen)⁵ dient per afzonderlijk tappunt, voor zover aangebracht, te voldoen aan het volgende:

- a. Warmwatertemperatuur minimaal 55 °C⁶, te bereiken binnen 120 seconden.
- b. Wachtijd tussen het opendraaien van de warmwaterkraan en het bereiken van een warmwatertemperatuur van 45 °C: maximaal 30 seconden.
- c. De waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warm water 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 warm water, moeten bij afzonderlijk gebruik⁷ van de tappunten ten minste zijn:

Tappunt	Ltr/min (minimaal)	Ltr/min (55°C)	Product
bad	5	6,4	350
douche	2,5	3,2	175
wastafel	2,5	3,2	175
aanrecht	2,5	3,2	175

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.

De wachttijden meten onder de volgende voorwaarden:

- › Meten bij ten minste de warmwaterhoeveelheden zoals vermeld in de tabel in artikel 1.2, welke hoeveelheden zijn gebaseerd op een gebruiksdruk van ten minste 100 kPa.
- › Warmwaterinstallatie dient in bedrijf te zijn/boiler op temperatuur/naverwarmer ingeschakeld, zodanig dat aan het tappunt ten minste een warmwatertemperatuur conform de eisen in NEN 1006⁶ gerealiseerd kan worden.
- › Meten zonder perlatoren en waterbesparende douchekoppen.
- › Meting uitvoeren nadat er ten minste 30 minuten geen warm water getapt is.
- › Meting uitvoeren bij een op ontwerptemperatuur verwarmde woning.
- › Per afzonderlijk tappunt de wachttijd meten.
- › Geen metingen uitvoeren aan thermostatische mengkranen.

- d. Bij het toepassen van een warmwatervoorraadboiler dient de inhoud te voldoen aan de in de onderstaande tabel vermelde hoeveelheid bij een warmwatertemperatuur van 55 °C.

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

De inhouden zijn gebaseerd op:

- › Dagelijks te behalen temperatuur van 55 °C.
- › Wanneer een voorraadvat wordt ingesteld op een andere temperatuur moeten bovenstaande waarden worden gecorrigeerd, rekening houdend met 10 graden koudwateraanvoer. Bij een instelling van bijv. 60 graden geldt dan een correctiefactor van $(55-10)/(60-10)=0,9$.
- › Een netto inhoud van de boiler van 80%

In het geval er door de leverancier een hogere netto inhoud dan 80% wordt geclaimd, dient deze door een genormeerde bepaling te worden aangetoond. De netto inhoud kan desgewenst ook worden bepaald door een aaneensluitende tapping uit te voeren met een mengtemperatuur van 40 °C, bij een koud watertemperatuur van 10 °C en een minimale taphoeveelheid van 6 ltr/min voor voorraadvaten tot en met 120 liter en met 10 liter per minuut voor grotere voorraadvaten (een en ander conform NEN-EN 16147). Door de getapte hoeveelheid boven de 40 °C te vermenigvuldigen met 30/45 (omrekening naar 55 °C) en vervolgens te vermenigvuldigen met 100/80 (omrekening netto inhoud) kan de uitkomst worden getoetst aan de bruto inhoud in de tabel.

- › Het aantal personen gelijkstellen aan het aantal slaapvertrekken in de woning +1.
- › Uitgangspunt voor de tabel is een opwarmtijd van de boiler tussen de 1 en 8 uur (ofwel de dagvoorraad). Voor elke minuut dat het opladen korter dan 1 uur duurt, mag de inhoud van de boiler eenmalig 1% kleiner worden. Als oplaadtijd moet het opwarmen van 10°C naar 55 °C worden gehanteerd (bij WP excl. elektrisch element).
- › De opwarmtijd is maximaal 8 uur tot 55 °C.
- › Bij een opwarmtijd langer dan 8 uur moet de inhoud van de boiler 50% groter zijn.

Toelichting op de uitgangspunten:

- › De inhouden zijn erop gericht dat er aan een redelijke behoefte van warm water kan worden voldaan.
- › De inhouden zijn gebaseerd op één douchebeurt per persoon per dag van circa 8 minuten met een hoeveelheid van 6 ltr/min van 38 °C.
- › Voor het bad is gerekend met een bad van 200 liter dat gevuld wordt met 114 liter mengwater.
- › Indien vooraf bekend is dat de woning wordt uitgevoerd en opgeleverd met sanitair dat meer dan de algemeen gebruikelijke hoeveelheden warmwater verbruikt (bijv. grote baden, stortdouches e.d.), dient de capaciteit van de warmwatervoorziening daarop te worden aangepast.
- › Een tweede badkamer heeft geen invloed op de minimale grootte van de boiler. De capaciteit is immers bepaald aan de hand van het aantal personen.

Artikel 3 Ventilatie

Aanvullend op de ventilatie-eisen zoals vermeld in Hoofdstuk 3, afdelingen 3.6 en 3.7 van het Bouwbesluit⁸ en de corresponderende Bbl ventilatie-eisen⁸ dienen onderstaande ruimten voorzien te zijn van een natuurlijke/mechanische ventilatievoorziening met de daarbij vermelde capaciteit:

- › Opstelruimte voor wasautomaat en/of wasdroger 7 dm³/s
- › Bergruimte (niet zijnde een trapkast) ten minste 7 dm³/s.

Het geluidniveau van de ventilatie wordt bepaald op grond van de minimaal vereiste ventilatiecapaciteit voor de ruimte conform het Bouwbesluit⁸ c.q. Bbl⁸.

Noten

- 1 Ter zake van de SWK eisen zoals opgenomen in artikel 1 en 2 van deze bijlage kan de GIW-ISSO publicatie 2008 als leidraad dienen.
- 2 Leveringen door derden van warmte en/of van warm (tap)water (bijvoorbeeld stadsverwarming) alsmede door derden geleverde en geïnstalleerde verwarmings- en/of warmtapwaterinstallaties (bijvoorbeeld energiebedrijven) vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer en zijn uitgesloten van garantie.
- 3 Het aanbrengen van een warmteafgiftesysteem in enige ruimte is een zaak tussen partijen. De aanwezigheid van een verwarmingsinstallatie in een Huis/Privégedeelte en/of in een gemeenschappelijke ruimte is geen minimumeis op grond van het Bouwbesluit/Bbl en/of de toepasselijke SWK regeling.
- 4 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 omgevingsvergunning. Voor het op te stellen vermogen van de opwekker geldt als minimum de volgens ISSO publicatie 51 berekende waarde inclusief de reserves voor warmteverliezen die niet altijd of gelijktijdig optreden, waarbij in het geval van duurzame opwekking ook rekening gehouden dient te worden met de te verwachten invloed van de in Nederland te verwachten brontemperaturen (lucht en brine/water).
- 5 Geldt niet voor thermostatische mengkranen.
- 6 Ten aanzien van de warmwatertemperatuur vermeldt de NEN 1006 het volgende:
 - a. De temperatuur aan het mengtoestel of tappunt in een woninginstallatie zonder circulatie moet, bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 55 °C zijn.
 - b. De temperatuur aan het mengtoestel of tappunt in een woninginstallatie met circulatie en in een collectief leidingnet moet, bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 60 °C zijn.
 - c. Bij warmtapwatervoorzieningen en warmtapwaterinstallaties met circulatie moet de temperatuur van het water in de retourleiding(en), bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 60 °C zijn.
- 7 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.
- 8 Het Bouwbesluit c.q. Bbl is te raadplegen via de website van de Rijksoverheid (www.rijksoverheid.nl).

SWK

Garantie- en waarborgregeling 2024





Inhoud

Deel 1

Inleiding	3
-----------	---

Deel 2

De SWK garantie	6
-----------------	---

Deel 3

Officiële tekst SWK Garantie- en waarborgregeling 2024	11
--	----

Definities	11
------------	----

Algemeen	14
----------	----

Afdeling I: Verkrijging SWK waarborgcertificaat	15
---	----

Afdeling II: Garantie van de Ondernemer	17
---	----

Afdeling III: Insolventiewaarborg en Gebrekenwaarborg	20
---	----

Afdeling IV: Overige bepalingen	28
---------------------------------	----

Deel 4

Toelichting SWK Garantie- en waarborgregeling 2024	30
--	----

Garantiesupplement	30
--------------------	----

Definities	30
------------	----

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 na oplevering terechte klachten aan de woning zijn.

SWK geeft voor elke nieuwbouwwoning, die door de aangesloten ondernemer wordt aangemeld, een SWK waarborgcertificaat af. Dit SWK waarborgcertificaat biedt de koper een dekking tegen bovengenoemde risico's. Wanneer een situatie als omschreven zich voordoet tijdens de bouwperiode, dan biedt het SWK waarborgcertificaat dekking om de woning af te bouwen. Gebeurt dit tijdens bewoning, dan worden klachten onder bepaalde voorwaarden verholpen. Dit is formeel de dekking die aan het SWK 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 de door SWK ingeschakelde verzekeraar dekking biedt op de nakoming van de garantieverplichtingen door de ondernemer. Die verzekering is belangrijk als de ondernemer weigert een terechte klacht op te lossen of daartoe in verband met financiële problemen niet meer in staat is.

De bij SWK aangesloten bedrijven zijn verplicht de garantienormen te hanteren. Voor alle duidelijkheid is het nuttig om te weten dat SWK beoordeelt welke bedrijven zich bij haar mogen aansluiten. Dat gebeurt onder meer op basis van financiële en technische beoordelingen van de (kandidaat) bedrijven.

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 vernieuwingsplan, 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 privégedeelte 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 appartementengebouw 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: kwaliteit met zekerheid

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. Met een SWK waarborgcertificaat krijgt de koper:

- › kwaliteit: SWK screent doorlopend de financiële en technische kwaliteit van de aangesloten ondernemingen;
- › zekerheid: omdat het ondanks die screening toch mis kan gaan, zijn belangrijke risico's tijdens de bouw en na de oplevering verzekerd;
- › ontzorging: komt u er bij klachten met de ondernemer niet uit? SWK kan bemiddelen tussen de koper en de ondernemer. Als de ondernemer in financiële problemen komt, wordt de koper ontzorgd door alle rompslomp uit handen te nemen. Denk daarbij onder meer aan overleg met bewindvoerders/curatoren, opname van de stand van het werk en regelen van de hervatting van de bouw door een andere ondernemer.

Keurmerk GarantieWoning

In 2010 is 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 in geval de ondernemer in gebreke blijft. De Nationale Hypotheek Garantie en veel banken gaan alleen akkoord met bouwplannen die zijn verzekerd op basis van dit keurmerk.

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 namens de verzekeraar waarborgcertificaten aan kopers van woningen van bij SWK aangesloten ondernemers. Dit SWK waarborgcertificaat beschermt de kopers, binnen de voorwaarden van de SWK Garantie- en waarborgregeling, 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 verzekeraar);
- › inontvangstneming van schademeldingen.

Instrument VKB

In het kader van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen vervult SWK de rol van instrumentaanbieder. Voor kwaliteitsborgers biedt SWK het Instrument VKB (verbeterde kwaliteitsborging) aan.

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

De bij SWK ingeschreven ondernemers moeten 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 Algemene Toelichting te gebruiken. De modelovereenkomst 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 modelovereenkomsten zijn de rechten en plichten van de verkrijger en de ondernemer evenwichtig vastgelegd. Afwijkingen hiervan zijn, zonder voorafgaande toestemming door SWK, niet toegestaan. De modelovereenkomst geeft u derhalve juridische zekerheid. Daarnaast worden er aanvullingen op de modelovereenkomst gehanteerd. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om standaardaanvullingen op het contract, zoals gemeentelijke voorwaarden. 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 modelovereenkomsten 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 opschortingsrecht (5% regeling);
- › aansprakelijkheid bij bouwgebreken;
- › de toepasselijkheid van de SWK Garantie- en waarborgregeling;
- › ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst;
- › geschillenbeslechting;
- › opschortende voorwaarden.

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).

c. Afgeleide modelovereenkomsten

Afhankelijk van de specifieke situatie worden er in de praktijk verschillende modelovereenkomsten 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 modelovereenkomsten aan veranderingen onderhevig en worden er, zoals hiervoor weergegeven, afgeleide modellen en aanvullende bepalingen gehanteerd. U kunt de laatste versies van de modelovereenkomsten 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 waarborgregeling van toepassing verklaard. In deze regeling wordt u als verkrijger van een nieuwbouwwoning een aantal belangrijke extra zekerheden gegeven. Het is belangrijk om te weten dat de SWK Garantie- en waarborgregeling een aanvulling is op de koop- en/of aannemingsovereenkomst. De SWK Garantie- en waarborgregeling 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.

De afbouw van uw woning (en het appartementengebouw) is bij insolventie van de ondernemer verzekerd. Dit houdt concreet in dat de op uw SWK waarborgcertificaat genoemde verzekeraar de meerkosten 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 appartementengebouw) insolvent raakt (failliet gaat). Deze waarborg wordt de insolventiewaarborg genoemd.

De verzekeraar heeft hierbij de keuze tussen de afbouw van uw woning (c.q. het appartementengebouw) dan wel terugbetaling van de reeds door u betaalde termijnen,

vermeerderd 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 waarborgregeling) een SWK garantie. Dit betreft een 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 in 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 c.q. Bbl eisen 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 modules met garantietermijnen, garantie-uitsluitingen en eventuele aanvullende garantievoorwaarden. Op het aan u verstrekte SWK waarborgcertificaat kunt u lezen welke versies van welke modules van toepassing zijn.

De nakoming van de SWK garantie door de ondernemer is verzekerd. Deze dekking noemt men de gebrekenwaarborg.

Een garantieregerechtigde 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 € 140.000,- inclusief BTW (prijsspeel 2024 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 € 21.000,- inclusief BTW (prijsspeel 2024

met een jaarlijkse indexatie) per privégedeelte voor de gehele garantieperiode. Voor de gemeenschappelijke gedeelten van een appartementencomplex kent de SWK Garantie- en waarborgregeling een dekking van maximaal € 119.000,- inclusief BTW (prijsspeil 2024 met een jaarlijkse indexatie) 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

Op uw SWK waarborgcertificaat vindt u de naam van de verzekeraar die u de waarborgen verschaft. SWK werkt samen met de genoemde verzekeraar. Voor een beroep op de insolventiewaarborg en de gebrekenwaarborg meldt u zich bij SWK.

Verkrijgers van een SWK waarborgcertificaat hebben de zekerheid van een verzekering die is ondergebracht bij een vergunninghoudende verzekeraar.

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 te Den Haag. Gaat het om een geschil tussen een ondernemer en een particuliere koper of een groep van particuliere kopers zoals een Vereniging van Eigenaars, dan is de Geschillencommissie Garantiewoningen de aangewezen commissie. Een geschil tussen een ondernemer en een zakelijke koper wordt beslecht door de Geschillencommissie Woningbouw. 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 verzekeraar over de uitvoering van de SWK Garantie- en waarborgregeling, 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). Daarop wordt u uitvoerig geïnformeerd over de procedure bij De Geschillencommissie.

Officiële tekst SWK Garantie- en waarborgregeling 2024

Bij deze regeling hoort de Toelichting SWK Garantie- en waarborgregeling 2024.

Definities

Anneemsom

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

Akte van splitsing

De notariële akte waarin de splitsing in Appartementenrechten is vastgelegd.

Algemene oplevering

De oplevering van de Gemeenschappelijke gedeelten. Van de Algemene oplevering is sprake indien het proces-verbaal van oplevering is opgemaakt en door of namens de Ondernemer en (een vertegenwoordiging van) de Vereniging van Eigenaars is ondertekend.

Appartementenrecht

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 appartementenrecht 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.

Bbl

De van overheidswege opgelegde bouwtechnische regels waaraan alle bouwwerken inclusief verbouwingen in Nederland moeten voldoen. Waar in deze regeling gesproken wordt van Bbl wordt bedoeld het Besluit bouwwerken leefomgeving dat van toepassing is op de verkregen omgevingsvergunning (technische bouwactiviteit) ter zake van het Huis c.q. het Gebouw.

Het Besluit bouwwerken leefomgeving biedt beperkte mogelijkheden voor maatwerkregels in het omgevingsplan of maatwerkvoorschriften. De bouwtechnische regels, die van toepassing zijn op deze regeling, strekken zich uit van de regels in het Besluit bouwwerken leefomgeving tot en met eventuele maatwerkregels in het gemeentelijke omgevingsplan en al dan niet gestelde maatwerkvoorschriften.

Het Besluit bouwwerken leefomgeving is van toepassing ingeval de aanvraag omgevingsvergunning na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend.

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.

Het Bouwbesluit is van toepassing ingeval de aanvraag omgevingsvergunning vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend.

De Geschillencommissie

De Geschillencommissie, gevestigd te Den Haag. De Geschillencommissie Garantiewoningen beslecht geschillen waarbij de Garantiegerechtigde een natuurlijk persoon of een Vereniging van Eigenaars is. De Geschillencommissie Woningbouw beslecht geschillen waarbij de Garantiegerechtigde een rechtspersoon (met uitzondering van een Vereniging van Eigenaars) is.

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 modules met garantietermijnen, garantie-uitsluitingen en eventuele aanvullende garantievoorwaarden.

Gebouw

Een in Appartementsrechten gesplitst c.q. te splitsen gebouw of complex van gebouwen dat Privégedeelten bevat.

Gebrekenwaarborg

De verzekering die dekking biedt voor gebreken na ingang van de garantietermijn. De Gebrekenwaarborg wordt ook herstelwaarborg genoemd.

Gemeenschappelijke gedeelten

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

Huis

Een eengezinshuis bestemd tot gebruik door de Verkrijger.

Insolventiewaarborg

De verzekering die dekking biedt voor afbouw bij insolventie van de Ondernemer vóór ingang van de garantietermijn. De Insolventiewaarborg wordt ook afbouwwaarborg genoemd.

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.

Modelovereenkomst

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 Algemene 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 proces-verbaal van oplevering is opgemaakt en door of namens de Ondernemer en de Verkrijger is ondertekend.

Overeenkomst

De concrete overeenkomst zoals deze tussen Ondernemer en Verkrijger is gesloten.

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.

Privégedeelte

Een gedeelte van een Gebouw dat blijkens de Akte van splitsing bestemd is of wordt om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt door de Verkrijger.

Register

Het door SWK bijgehouden register waarin de bouwplannen zijn ingeschreven, die onder deze regeling zijn geaccepteerd.

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 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 certificaat van verzekering op basis waarvan de Garantiegerechtigde jegens de Verzekeraar aanspraak kan maken op de Insolventiewaarborg c.q. de Gebrekenwaarborg.

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 appartementsrechteigenaar als deelgerechtigde naast zijn aandeel in het Gebouw tevens het uitsluitend gebruik verkrijgt van een Privégedeelte. Die appartementsrechteigenaar moet het oogmerk hebben om dit Privégedeelte zelf te gaan gebruiken.

Verzekeraar

De verzekeraar als genoemd op het SWK waarborgcertificaat.

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 zoals hierna is bepaald.
- 1.2 De Verzekeraar verzekert de Insolventiewaarborg en de Gebrekenwaarborg.

Toepasselijkheid van deze regeling

Artikel 2

- 2.1 Deze regeling is van toepassing op Verkrijgers c.q. Garantiegerechtigden als gedefinieerd in deze regeling.
- 2.2 Deze regeling is van toepassing op een Huis en Privégedeelte c.q. Gebouw zoals gedefinieerd in deze regeling alsmede op het via SWK bij de Verzekeraar gemelde Meerwerk.
- 2.3 SWK kan in overleg met de Verzekeraar voor bij haar ingeschreven Ondernemers al dan niet onder het stellen van voorwaarden afwijken van hetgeen in artikel 2.1 en artikel 2.2 is bepaald alsmede van de definities van Verkrijger, Huis, Privégedeelte en Gebouw, mits vorenbedoelde afwijkingen niet ten nadele zijn van de Garantiegerechtigde.

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 Verzekeraar indienen onder overlegging van een kopie van de Overeenkomst.
- 3.2 De Verzekeraar verstrekt vervolgens binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag aan de Verkrijger een SWK waarborgcertificaat, mits:
- › het bouwplan, waarvan het Huis c.q. het Privégedeelte onderdeel uitmaakt, is geaccepteerd door de Verzekeraar en op het moment van ontvangst van de aanvraag staat geregistreerd in het Register; en
 - › de door de Verzekeraar voorgeschreven Modelovereenkomst met door de Verzekeraar goedgekeurde aanvullingen en/of wijzigingen is gebruikt; en
 - › de eventueel door de Verzekeraar ter zake van het bouwplan verlangde extra zekerheid is verstrekt; en
 - › naar het oordeel van SWK en de Verzekeraar geen andere belemmeringen bestaan om tot certificering over te gaan.

De Verzekeraar behoudt zich voorts het recht voor om te wachten met verstrekking van het SWK waarborgcertificaat totdat de in de Overeenkomst opgenomen opschortende voorwaarden zijn vervuld.

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 Verzekeraar kan het verzoek 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 Verzekeraar c.q. SWK is ontvangen, automatisch uitgeschreven uit het Register.
- 3.5 De Verzekeraar kan ook op verzoek van de Verkrijger een SWK waarborgcertificaat aan de Verkrijger verstrekken.

- 3.6 Door afgifte van het SWK waarborgcertificaat en indien overigens aan de in deze regeling gestelde voorwaarden is voldaan, kan de Verkrijger aanspraak maken op de Insolventiewaarborg en de Gebrekenwaarborg 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 Verzekeraar indienen onder overlegging van een afschrift van de definitieve Akte van splitsing en een schriftelijke opgave met datumvermelding van de Algemene oplevering c.q. een kopie van het proces-verbaal van Algemene oplevering.
- 4.2 De Verzekeraar 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 de Verzekeraar 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 Verzekeraar kan het verzoek 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 Verzekeraar kan ook 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 Gebrekenwaarborg voor de Gemeenschappelijke gedeelten als bedoeld in afdeling III.
- 4.7 De in artikel 4.6 bedoelde Gebrekenwaarborg is beperkt tot de som van de aandelen (breukdelen) in de gemeenschap, die blijkens de toepasselijke Akte van splitsing worden vertegenwoordigd door de individuele Appartementrechten, waarvoor ingevolge artikel 3 een SWK waarborgcertificaat aan de individuele Verkrijgers is afgegeven. Ingeval niet voor alle Appartementrechten 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 Appartementrechten, 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).

Bij de acceptatie van een bouwplan door SWK kan de Verzekeraar de reikwijdte van de waarborg ter zake van het betreffende bouwplan beperken en kan SWK 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 via SWK aan de Verzekeraar.
- 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 via SWK aan de Verzekeraar worden gemeld. Naar aanleiding van deze melding kan de Verzekeraar 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 de Verzekeraar 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 via SWK aan de Verzekeraar.
- 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 Verzekeraar als uitgangspunt nemen, dat de Algemene oplevering in elk geval geacht wordt te hebben plaatsgevonden twee maanden na de oplevering(s) (gereedheid) 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 zullen voldoen aan de hierna genoemde Garantienormen.
- 6.2 Door de Ondernemer wordt aan de Garantiegerechtigde gegarandeerd, 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 voldoen aan de toepasselijke Bouwbesluit c.q. Bbl eisen.
- 6.4 De Verzekeraar is bevoegd om 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. De Verzekeraar 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 en uitsluitingen van de SWK garantie (Module I), alsmede de eventuele aanvullende garantievoorwaarden (Module II e.v.), opgenomen. Op de rechtsverhouding van partijen is de in de Planacceptatie en op het SWK 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 Bouwbesluit c.q. Bbl eisen.

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 Overeenkomst, onverlet en korten deze niet.

Verzoek tot herstel

Artikel 8

- 8.1 De Garantiegerechtigde 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 Garantiegerechtigde deelt de Ondernemer schriftelijk aan de Garantiegerechtigde mede of hij het gebrek onder SWK garantie erkent en welke herstelwerkzaamheden hij gaat verrichten. De Garantiegerechtigde 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, vakantiesluiting of weersomstandigheden) in verzuim indien hij deze verplichtingen niet of niet tijdig nakomt. De Garantiegerechtigde 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 garantietermijn of geen schending van de contractuele aansprakelijkheid uit de Overeenkomst ten grondslag lag, is de Ondernemer gerechtigd om aan de Garantiegerechtigde een bedrag aan inspectiekosten ad € 115,- inclusief BTW in rekening te brengen.
- 8.3 Indien de Garantiegerechtigde 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 Garantiegerechtigde het resterende deel heeft betaald. Een uitzondering daarop wordt gemaakt ingeval de Garantiegerechtigde 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 onzegd. 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 Garantiegerechtigde 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 insolventie van de Ondernemer, dient de Garantiegerechtigde het verzoek tot herstel met overlegging van de nodige relevante gegevens rechtstreeks te richten aan SWK.

Verlies aanspraken

Artikel 9

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

Geschillen tussen Garantiegerechtigde en Ondernemer

Artikel 10

- 10.1 Garantiegerechtigde 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 bemiddeling voorstellen. Indien de Garantiegerechtigde 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 Garantiegerechtigde naar aanleiding van de SWK Garantie- en waarborgregeling, daaronder begrepen vorderingen tot nakoming, ontbinding en schadevergoeding, worden beslecht door De Geschillencommissie overeenkomstig de regelen beschreven in het Geschillenreglement van De Geschillencommissie, 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 Geschillencommissie of 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 maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door De Geschillencommissie of 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 Geschillencommissie 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: Insolventiewaarborg en Gebrekenwaarborg

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 SWK melding maken.
- 11.2 Ingevolge deze regeling gelden als insolventie uitsluitend:
- het faillissement van de Ondernemer, een gerechtelijk akkoord of een onderhands akkoord met alle of een meerderheid der schuldeisers van de Ondernemer;
 - het geval dat, naar het uitsluitende oordeel van de Verzekeraar, 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 Verzekeraar schadeloos gesteld met inachtneming van de volgende voorwaarden en bepalingen.

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

- a. de Verzekeraar treft een afbouwregeling met een ander bouwbedrijf dan de Ondernemer en 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 Verzekeraar betaalt de reeds uit hoofde van de Overeenkomst door de Verkrijger aan de Ondernemer betaalde termijnen 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 Verzekeraar de eigendom van het door de Verkrijger gekochte, voor zover de Verzekeraar de door de Verkrijger aan de Ondernemer betaalde termijn grondkosten aan de Verkrijger terugbetaalt.

- 11.4
- a. De Verkrijger machtigt door ondertekening van de Overeenkomst de Verzekeraar 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 Verzekeraar gerechtigd om al die maatregelen te nemen met betrekking tot het in aanbouw zijnde Huis c.q. Privégedeelte/Gebouw die de Verzekeraar nodig of nuttig oordeelt ter beperking of regeling van de schade.
 - b. De Verzekeraar 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:
- a. aan de Verzekeraar alle gevraagde inlichtingen, stukken en medewerking te verschaffen;
 - b. alle redelijkerwijs te verlangen medewerking tot regeling en vaststelling van de schade te verlenen;

- c. aan de Verzekeraar of door de Verzekeraar benoemde deskundige(n) op verzoek toegang te verschaffen tot het in aanbouw zijnde Huis c.q. Privégedeelte/Gebouw;
- d. in geval van vermoeden van een strafbaar feit onverwijld aangifte te doen bij de politie;
- e. zijn vordering op de Ondernemer uit hoofde van de Overeenkomst ter zake van de geleden schade en te lijden schade aan de Verzekeraar 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 gelijkwaardige 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 gelijkwaardige zekerheid ter zake van de herstelkosten van opleveringsgebreken en/of zorgpunten, die in de eerste drie maanden na Oplevering zijn gemeld, aan de Verzekeraar te cederen. Tevens is de Verkrijger van een Appartementsrecht verplicht op eerste verzoek van de Verzekeraar eventuele vorderingen op mede-eigenaren, die niet in het bezit van een SWK waarborgcertificaat zijn, aan de Verzekeraar 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, 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 Verzekeraar in de rechten van de Verkrijger. Van een subrogatie in verrekenbare vorderingen als bedoeld in artikel 11.12 is geen sprake.

Ingeval de Verkrijger de in dit artikellid bedoelde verplichtingen niet of niet volledig nakomt met de opzet de Verzekeraar te misleiden, komt elk recht op schadeloosstelling te vervallen, tenzij de misleiding het verval van recht niet rechtvaardigt.

- 11.6 Wanneer er door de Verzekeraar 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 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 bouwtijdoverschrijding 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 (exclusief het bedrag aan Meerwerk dat niet via SWK bij de Verzekeraar is gemeld).
- 11.9 Ingeval de Verkrijger bij de Oplevering geen gebruik heeft gemaakt van zijn (wettelijk) opschortingsrecht 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 opschortingsrecht 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 gelijkwaardige 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 opschortingsrecht 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 onvoorwaardelijke notariële levering;

- b. betalingen vooruitlopend op de verrichte prestatie van de Ondernemer in het kader van de tussen de Ondernemer en de Verkrijger overeengekomen en door de Verzekeraar goedgekeurde termijnregeling;
- c. betalingen na de datum van insolventie van de Ondernemer, tenzij de Verzekeraar vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend.

Voorts komen niet voor vergoeding in aanmerking:

- d. door de Ondernemer verleende kortingen wegens subsidies of vergoedingen door derden. De Verkrijger dient ter verkrijging en/of behoud van de subsidies zelf de noodzakelijke maatregelen te nemen;
- e. de financiële gevolgen van ontbinding van de Overeenkomst zonder toestemming van de Verzekeraar.

11.11 Bij een afbouwregeling overeenkomstig artikel 11.3.a. worden de in artikel 11.10 bedoelde betalingen nogmaals door de Verzekeraar verlangd van de Verkrijger. In geval van een schadeloosstelling overeenkomstig artikel 11.3.b. strekken de vorenbedoelde betalingen in mindering op het door de Verzekeraar 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, behoudens en voor zover de groenvoorzieningen functioneel zijn en onlosmakelijk zijn verbonden met het Huis c.q. het Gebouw;
- › de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
- › de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten het Huis c.q. het Gebouw;
- › de eventuele meerkosten voor de Verkrijger als gevolg van een van overheidswege gewijzigd percentage omzetbelasting tussen het moment van aangaan van de Overeenkomst en de Oplevering.

Vorderingen van de Verkrijger, die met eventuele openstaande vorderingen van de failliet kunnen worden verrekend, zullen door de Verzekeraar 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 doen op de Insolventiewaarborg. Een beroep op de Insolventiewaarborg door de Vereniging van Eigenaars is niet mogelijk.

- 11.14 Ingeval de Ondernemer vóór de onvoorwaardelijke notariële levering 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 Garantiegerechtigde 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 Verzekeraar op eerste schriftelijk verzoek van de Garantiegerechtigde de prestatie uit waartoe de Ondernemer is veroordeeld, voor zover de veroordeling betrekking heeft op de schending van een garantienorm, met dien verstande dat de Ondernemer na het beroep van de Garantiegerechtigde op de Gebrekenwaarborg bij de Verzekeraar nog een laatste gelegenheid heeft om de prestatie uit te voeren waartoe hij is veroordeeld overeenkomstig het bepaalde in dit artikel.

Een in het vonnis van De Geschillencommissie toegewezen 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 Garantiegerechtigde, met inachtneming van een redelijke termijn voor nakoming, in verzuim.

Ingeval de Verzekeraar opteert voor herstel in natura in plaats van vergoeding van herstelkosten (als bedoeld in artikel 12.3) schakelt de Verzekeraar 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 Verzekeraar.

De Verzekeraar schakelt geen ander bouwbedrijf dan de Ondernemer in indien de Ondernemer binnen zes weken na het beroep op de Gebrekenwaarborg door de Garantiegerechtigde een herstelplan indient via SWK bij de Verzekeraar en de Verzekeraar binnen zes weken na ontvangst daarvan schriftelijk bevestigt dat het herstelplan naar het oordeel van de Verzekeraar toereikend is om de vorenbedoelde prestatie uit te voeren. De Ondernemer is verplicht het herstelplan binnen de door de Verzekeraar gestelde herstelperiode uit te voeren. Ingeval de complexiteit van het herstelplan daartoe aanleiding geeft, kan de Verzekeraar 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 garantiegerechtigde via SWK de Verzekeraar tot nakoming van de SWK garantie aanspreken. In dit geval geldt voor de Garantiegerechtigde een eigen risico

van € 300,- inclusief BTW per garantiejaar. Na ontvangst van het verschuldigde bedrag neemt de Verzekeraar de aanspraak op nakoming van de in SWK garantie behandeling. 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 opschortingsrecht niet door de Ondernemer zijn verholpen en deze opleveringsgebreken en/of zorgpunten de SWK garantie schenden, kan de Verzekeraar op verzoek van de Garantiegerechtigde voor herstel zorg dragen tot op het niveau van de SWK garantie onder de voorwaarden dat de melding door de Garantiegerechtigde via SWK aan de Verzekeraar plaatsvindt binnen de geldende SWK garantietermijn en dat de Garantiegerechtigde conform artikel 11.5 het depot c.q. de gelijkwaardige zekerheid ter zake van de herstelkosten heeft gecedeerd aan de Verzekeraar. Ingeval de Garantiegerechtigde het depot c.q. de gelijkwaardige zekerheid ter zake van de nog niet verholpen en onder het opschortingsrecht vallende gebreken niet heeft gehandhaafd, komen de vorenbedoelde herstelkosten tot een maximum van 5% van de Aanneemsom voor rekening en risico van de Garantiegerechtigde.

In geval de Garantiegerechtigde 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 Verzekeraar 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 Verzekeraar 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. Ingeval de Garantiegerechtigde c.q. de Ondernemer de uitvoering van het beroep op de Gebrekenwaarborg door de Verzekeraar betwist, dient de Garantiegerechtigde c.q. de Ondernemer aan te tonen dat de bedoelde uitvoering voor wat betreft de SWK garantie geen recht doet aan het arbitrale vonnis van De Geschillencommissie.
- 12.4 De waarborg van de Verzekeraar uit hoofde van dit artikel gaat niet verder dan de SWK garantie en is in ieder geval beperkt tot een maximum bedrag van € 140.000,- inclusief BTW (2024 = 100) per Huis voor de gehele garantieperiode. Dit bedrag wordt voor nieuwe SWK waarborgcertificaten jaarlijks aangepast conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens van het CBS met dien verstande dat de éénmaal voor de Garantiegerechtigde 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 Verzekeraar. 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 Garantiegerechtigde niet binnen twee jaar na het verzoek tot herstel aan de Ondernemer daadwerkelijk een arbitrale procedure bij De Geschillencommissie aanhangig heeft gemaakt dan wel via SWK de Verzekeraar 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. gedurende de behandeling van het hoger beroep door De Geschillencommissie tegen (een deel van) het in eerste aanleg gewezen vonnis en dit hoger beroep ziet op een veroordeling die betrekking heeft op de schending van een garantienorm;
 - e. indien de Garantiegerechtigde 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 € 21.000,- 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 € 119.000,- 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 € 600,- inclusief BTW.
- 12.9 Ingeval het betreffende Gebouw naar het oordeel van de Verzekeraar daartoe aanleiding geeft, kan de Verzekeraar voor dat Gebouw, of delen daarvan, de onderlinge verhouding van het gedeelte waarin de Verkrijger voor het Privégedeelte, 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 SWK 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 Verzekeraar wanneer zij ex artikel 12.3 voor herstel in natura opteert 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 Verzekeraar 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 de Verzekeraar voor herstel in natura opteert en een meerderheid van de individuele leden van de Vereniging van Eigenaars niet instemt met een door de Verzekeraar beoogde afbouw van het Gebouw c.q. beoogd herstel dan wel ingeval het in artikel 12.11 bedoelde bedrag niet binnen de door de verzekeraar gestelde betalingstermijn is gestort, is de Verzekeraar gerechtigd conform de pro rata dekking van de waarborg de afbouwkosten c.q. herstelkosten tegen finale kwijting aan de Garantiegerechtigde 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. Bij een beroep op deze regeling dient de Verkrijger desgevraagd aan te kunnen tonen de eigenaar van het Huis c.q. het Appartementsrecht te zijn.

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 Garantiegerechtigde 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 Verzekeraar en ter zake geen beroep kan doen op de waarborg.

Geschillen tussen Verzekeraar/SWK en Garantiegerechtigde

Artikel 14

- 14.1 Garantiegerechtigde en Verzekeraar/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 Verzekeraar/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 Verzekeraar/SWK en de Garantiegerechtigde naar aanleiding van de SWK Garantie- en waarborgregeling, daaronder begrepen vorderingen tot nakoming, ontbinding en schadevergoeding, worden beslecht door De Geschillencommissie overeenkomstig de regelen beschreven in het Geschillenreglement van De Geschillencommissie, 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 Geschillencommissie of de gewone rechter. Indien de Verzekeraar/SWK een procedure aanhangig wil maken moet hij eerst de Garantiegerechtigde per aangetekende brief een termijn van ten minste één maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door De Geschillencommissie of de gewone rechter beslecht wil hebben. De Verzekeraar/SWK is gebonden aan de door de Garantiegerechtigde gemaakte keuze. Maakt de Garantiegerechtigde binnen de gestelde termijn geen keuze, dan heeft ook de Verzekeraar/SWK de vrijheid te kiezen voor De Geschillencommissie of de gewone rechter.

Inwerkingtreding

Artikel 15

Deze regeling treedt in werking per 1 januari 2024 en zal uitsluitend van toepassing zijn op Huizen c.q. Privégedeelten c.q. Gemeenschappelijke gedeelten waarvoor het plan via SWK bij de Verzekeraar is aangemeld op of na 1 januari 2024.

Toelichting SWK Garantie- en waarborgregeling 2024

Deze toelichting hoort bij de SWK Garantie- en waarborgregeling 2024.

In dit deel vindt u een artikelsgewijze toelichting op de SWK Garantie- en waarborgregeling 2024. De regeling betreft zowel Huizen 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 modules met garantietermijnen, garantie-uitsluitingen en eventuele aanvullende garantievoorwaarden. De verschillende versies van de modules van het Garantiesupplement kunnen worden geraadpleegd op de website van SWK (www.swk.nl).

Definities

De regeling begint met een aantal definities. De inhoud hiervan spreekt grotendeels voor zich. Slechts de definitie van Ondernemer behoeft enige toelichting. De garantieplichtige Ondernemer wordt vermeld op het SWK waarborgcertificaat en kan een deelnemer van SWK zijn of een partij die slechts voor één of enkele plannen bij SWK is ingeschreven. Dit laatste gebeurt door ondertekening van een zogenaamde derdenovereenkomst door SWK, de betreffende partij en de deelnemer van SWK die het plan of de plannen bij SWK aanmeldt.

Artikel 1 Algemene bepaling

In dit artikel is de verplichting van de Ondernemer opgenomen om het Huis/het Privégedeelte/het Gebouw conform de Garantienormen te bouwen. Voorts is opgemerkt dat de Verzekeraar de Insolventiewaarborg en de Gebrekenwaarborg verzekert.

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 Verzekeraar kunnen bepaalde categorieën Huizen, Privégedeelten 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 SWK waarborgcertificaat kan verkrijgen. De Verkrijger heeft recht op een SWK waarborgcertificaat 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 SWK waarborgcertificaat verkrijgt de Verkrijger een certificaat van verzekering op basis waarvan de Verkrijger zich kan beroepen op de Insolventiewaarborg en de Gebrekenwaarborg. Ingeval de afgifte van het SWK 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 SWK waarborgcertificaat voor de Gemeenschappelijke gedeelten kan verkrijgen. De Vereniging van Eigenaars heeft recht op een SWK waarborgcertificaat indien het betreffende bouwplan is geaccepteerd door SWK en de Oplevering van de Gemeenschappelijke gedeelten heeft plaatsgevonden.

Door ontvangst van het SWK 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 SWK waarborgcertificaat wordt afgegeven. Ingeval de afgifte van het SWK 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 datumverklaring. 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 SWK garantie is van toepassing op de onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer geleverde constructies, materialen, onderdelen en installaties. De Insolventiewaarborg en de Gebrekenwaarborg gaan niet verder dan het niveau van de SWK garantie waarvoor de Ondernemer tegenover de Garantiegerechtigde instaat op grond van de Overeenkomst en de regeling.

De Ondernemer geeft aan de Garantiegerechtigde de garantie dat het Huis/het Privégedeelte/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 c.q. Bbl eisen;
- › het Huis dan wel het Privégedeelte c.q. de Gemeenschappelijke gedeelten zullen de tussen partijen overeengekomen indeling hebben.

Bouwbesluit c.q. Bbl eisen

Bij nieuwbouw voldoet het Huis/het Privégedeelte/het Gebouw aan de Bouwbesluit c.q. Bbl eisen voor nieuwbouw. In geval van vernieuwbouw zijn de Bouwbesluit c.q. Bbl eisen voor verbouw van toepassing. Standaard garandeert de Ondernemer bij vernieuwbouw dat het Huis/het Privégedeelte/het Gebouw voldoet aan het rechtens verkregen kwaliteitsniveau, met als minimum het kwaliteitsniveau voor bestaande bouw. Dit kwaliteitsniveau kan bij vernieuwbouw worden gecombineerd met het kwaliteitsniveau voor nieuwbouw. In de Overeenkomst aangaande vernieuwbouw kan worden vastgelegd op welk specifiek onderdeel van het Huis/het Privégedeelte/het Gebouw welk kwaliteitsniveau van toepassing is.

Garatiesupplement

In het Garatiesupplement zijn garantietermijnen, garantie-uitsluitingen (Module I) en eventuele aanvullende garantievoorwaarden (Module II e.v.) 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 Gebrekenwaarborg. 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, perceelscheiding, tuinmuren e.d.;
- › glasruiten behoudens de isolerende werking van dubbelglas;

- › andere wandafwerking dan stukadoorswerk, tegelwerk en schilderwerk;
- › normale verkleuring, oppervlakteverwerking en vlekvorming van materialen.

Gevolgschade

Bij gevolgschade naar aanleiding van een garantiegebrek kan de Garantiegerechtigde bij de Ondernemer mogelijk aanspraak maken op een vergoeding op basis van dagwaarde. De meeste polissen van inboedelverzekeraars bieden doorgaans een ruimere dekking op basis van nieuwwaarde.

Gelimiteerde SWK Garantie- en waarborgregeling

In de gevallen waarin de wensen voor minderwerk strijdig zijn met de Bouwbesluit c.q. Bbl eisen kunnen partijen niettemin op vrijwillige basis overeenkomen dat bepaalde onderdelen van de woning niet worden aangebracht. Dit is niet geregeld in de Modelovereenkomst. De verantwoordelijkheid om de woning op de niet uit te voeren onderdelen aan het niveau van de Bouwbesluit c.q. Bbl eisen 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 Gebrekenwaarborg) 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 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 Garantiegerechtigde 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 Garantiegerechtigde mag de uitvoering van de herstelwerkzaamheden niet belemmeren. De Ondernemer mag achteraf € 115,- inclusief BTW aan inspectiekosten in rekening

brengen aan de Garantiegerechtigde indien hij niet aansprakelijk is op grond van de SWK 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 Garantiegerechtigde aan de Ondernemer van het onder de SWK garantie vallende gebrek tot aan het herstel door de Ondernemer.

De Garantiegerechtigde en de Ondernemer kunnen schriftelijk vastleggen dat een door de Ondernemer erkend gebrek onder SWK garantie wordt afgekocht in plaats van hersteld. Dit kan uitkomst bieden bij situaties waarbij herstel niet mogelijk of wenselijk is. Na afkoop kan ten aanzien van het gebrek geen aanspraak meer worden gemaakt op de SWK garantie en waarborg. Bij doorverkoop geldt dit ook voor de opvolgende Garantiegerechtigde.

Artikel 9 Verlies aanspraken

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

Artikel 10 Geschillen tussen Garantiegerechtigde 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 Garantiegerechtigde 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 de 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 Garantiegerechtigde 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).

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 Verzekeraar of SWK te worden gemeld. Tevens moet de Verkrijger aan de Verzekeraar en SWK alle medewerking bij de afhandeling verlenen. De Verzekeraar is door de Verkrijger onherroepelijk gevolmachtigd om de schade te beperken en af te handelen.

De Verzekeraar 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 Verzekeraar 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 schadeloosstelling is maximaal 100% van de overeengekomen Aanneemsom.

Een onjuiste toepassing van het wettelijk opschortingsrecht 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 gelijkwaardige 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 Verzekeraar goedgekeurde termijnregeling. Ook niet door de Verzekeraar 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 Verzekeraar waarborgt de door de Ondernemer aan de Garantiegerechtigde verstrekte SWK garantie. De door de Ondernemer aan de Garantiegerechtigde 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 Garantiegerechtigde 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 Garantiegerechtigde schriftelijk een beroep op de Gebrekenwaarborg bij SWK doen. Hiervoor geldt geen eigen risico. De Verzekeraar zorgt voor de nakoming van de verplichtingen uit het arbitrale vonnis, voor zover de veroordeling betrekking heeft op de schending van de 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 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 garantienorm.

Een vonnis van de gewone rechter kan niet als basis dienen voor een beroep op de Gebrekenwaarborg. Bij insolventie van de Ondernemer na ingang van de garantietermijn wendt de Garantiegerechtigde zich tot SWK. Bij een beroep op de Gebrekenwaarborg bij insolventie geldt per garantiejaar een eigen risico van € 300 inclusief BTW voor de Verkrijger en € 600 inclusief BTW voor de Vereniging van Eigenaars.

De Gebrekenwaarborg is beperkt tot maximaal € 140.000,- inclusief BTW (prijspeil 2024 met een jaarlijkse indexatie) per Huis voor de gehele SWK garantieperiode. Voor het Privégedeelte van een Appartementsrecht geldt een maximum van € 21.000,- inclusief BTW (prijspeil 2024 met een jaarlijkse indexatie) en voor de Gemeenschappelijke gedeeltes van een appartementengebouw geldt een maximum van € 119.000,- inclusief BTW (prijspeil 2024 met een jaarlijkse indexatie) maal het aantal Privégedeeltes 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 Garantiegerechtigde 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 Gebrekenwaarborg vervallen.

De Ondernemer is verplicht de door of namens de Verzekeraar gemaakte kosten inzake de uitvoering van de Gebrekenwaarborg aan de Verzekeraar te vergoeden. Bij toepassing van een derdenovereenkomst is ook de deelnemer van SWK, die het plan of de plannen bij SWK heeft aangemeld, verplicht deze kosten aan de Verzekeraar te vergoeden.

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 SWK 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 Verzekeraar/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 SWK 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).

Artikel 15 Inwerkingtreding

In artikel 15 wordt de ingangsdatum van de regeling genoemd.

Verwerking persoonsgegevens

De voor het afgeven van een SWK waarborgcertificaat en de uitvoering van de SWK regeling benodigde persoonsgegevens verwerkt SWK overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming. Deze gegevens worden door SWK met de Verzekeraar gedeeld voor zover noodzakelijk uit hoofde van deze regeling. In de privacyverklaring op de website van SWK is informatie opgenomen over de verwerking van persoonsgegevens door SWK.

SWK

SWK

Postbus 29160
3001 GD Rotterdam

Bezoekadres

Westblaak 180
3001 GD Rotterdam

Contact

www.swk.nl
010 411 16 74