

NIEUWBOUWGARANTIEREGELING APPARTEMENTSRECHTEN 2023

BouwGarant

Algemeen

1. Grondslag van de verzekering
2. Definities
3. Toepasselijkheid regeling
4. Verstrekking Waarborgcertificaat
5. Garantie

Omvang van de dekking

6. Aanvang en beëindiging van de garantie
7. Rubrieken
8. Verplichtingen opdrachtgever
9. Duur garantie en uitsluitingen

Schade

10. Verplichtingen van de Opdrachtgever bij een schademelding
11. Schaderegeling BouwGarant
12. Inventarisatie
13. Schadeberekening
14. Schadevergoeding

Overige bepalingen

14. Slotbepaling
15. Geschillen

Algemeen

1 Grondslag van de verzekering

De Stichting BouwGarant, verder te noemen BouwGarant, faciliteert een verzekerde garantie om te bevorderen dat werken van Deelnemers voldoen aan de eisen van goed en deugdelijk werk en het Bouwbesluit dan wel de Bbl eisen. Het risico uit hoofde van deze Garantierегeling wordt gedragen door HDI Global SE, the Netherlands, waarbij de uitvoering primair is gedelegeerd aan BouwGarant.

2 Definities

Aanneemsom

De tussen Opdrachtgever en Deelnemer schriftelijk overeengekomen, aan de Deelnemer te betalen vergoeding voor de bouw van het werk, op basis waarvan de omvang van een uitkering ingevolge de Nieuwbouwgarantierегeling wordt berekend. Hieronder wordt tevens het schriftelijk overeengekomen saldo meer- en minderwerk begrepen, voor zover dat ten hoogste 30% van de op het Waarborgcertificaat vermelde Aanneemsom vertegenwoordigt. Het voorgaande doet geen afbreuk aan de uitsluitingen uit artikel 9 Garantierегeling.

Besluit bouwwerken leefomgeving (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 is ingediend na inwerkingtreding van de Omgevingswet.

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 inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend.

Algemene oplevering:

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw aan een tot aanvaarding daarvan bevoegde natuurlijke - of rechtspersoon.

Appartementsrecht:

Een aandeel in de eigendom van het gebouw en eventueel daarbij behorende grond met het exclusieve gebruiksrecht van een bepaald afzonderlijk gedeelte waarvoor een BouwGarant Waarborgcertificaat is verstrekt.

BouwGarant Betalingsregeling

De in artikel 13 van deze Garantierегeling genoemde betalingsregeling, op basis waarvan de Schade wordt berekend die voor vergoeding onder de BouwGarant Nieuwbouwgarantierегeling Appartementsrechten 2023 in aanmerking komt.

BouwGarant Nieuwbouwgarantierегeling Appartementsrechten 2023

Een in deze Garantierегeling van BouwGarant opgenomen verplichting om op een Werk waarvoor een Waarborgcertificaat is afgegeven, de in artikel 1 bedoelde garantie toe te passen op de rubrieken "Afbouwwaarborg" (artikel 7 lid 1 van de Garantierегeling) en "Herstelwaarborg" (artikel 7 lid 4 van de Garantierегeling), zoals nader omschreven in deze (hierna ook te noemen:) Garantierегeling.

Deelnemer

Een aannemer, die ten tijde van de aanvraag van het BouwGarant Waarborgcertificaat is ingeschreven in de deelnemersadministratie van de Stichting BouwGarant, voor wiens rekening en risico het Werk wordt uitgevoerd. De Deelnemer geldt noch bij uitvoering van de Garantierегeling noch op enig ander moment als vertegenwoordiger of hulppersoon van BouwGarant.

Deelnemersadministratie van de Stichting BouwGarant

Het door BouwGarant aangelegde register, waarin alle Deelnemers zijn ingeschreven, die voldoen aan de vigerende Beoordelingsrichtlijn van de Stichting BouwGarant.

Gebouw:

Een in appartementsrechten gesplitst of te splitsen gebouw, dat bestemd is voor bewoning.

Gemeenschappelijke gedeelten:

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

Geschillencommissie

Instantie die belast is met beslechting van bouwkundige geschillen tussen een Opdrachtgever en Deelnemer (Postbus 90600, 2509 LP Den Haag - Bordewijklaan 46 Den Haag - Telefoonnummer: 070 - 310 53 10).

Insolventie

Onder Insolventie wordt verstaan:

- a. Faillissement of surseance van betaling.
- b. Gerechtelijk akkoord, behoudens indien dat leidt tot een voortzetting van het bedrijf van de Deelnemer.
- c. Onderhands akkoord met alle of de meerderheid der schuldeisers, behoudens indien dat leidt tot een voortzetting van het bedrijf van de Deelnemer.
- d. De situatie waaruit blijkt dat de Deelnemer zijn betalingen heeft gestaakt en in een toestand verkeert die overeenkomt met één der hierboven onder a. t/m c. genoemde gevallen.

Opdrachtgever

De natuurlijke of rechtspersoon die met een Deelnemer een schriftelijke Overeenkomst heeft gesloten tot bouw van een Werk (appartement/woning) met het oogmerk dit zelf te gaan gebruiken.

Overeenkomst

De tussen de Opdrachtgever en Deelnemer tot stand gekomen koop-/aannemingsovereenkomst of aannemingsovereenkomst waarop het Waarborgcertificaat betrekking heeft met toepassing van de Nieuwbouwarantieregeling.

Privé-gedeelte:

Een gedeelte van een gebouw waarvan de verkrijger blijkens de akte van splitsing het exclusieve gebruik verkrijgt ("appartement"), hetwelk kan worden aangemerkt als:

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

Schade

De extra kosten die ten opzichte van de in artikel 13 genoemde BouwGarant Betalingsregeling gemoeid zijn met de voltooiing van het Werk dan wel het alsnog in overeenstemming brengen van het Werk met de eisen van goed en deugdelijk werk.

Schade-expert

De door Verzekeraars van BouwGarant ter vaststelling van de aard, omvang en oorzaak van de Schade aan het Werk in te schakelen externe, onafhankelijke bouwkundig / financieel deskundige.

Termijn Afbouwwaarborg

Tijdvak ingaande op de dag dat daadwerkelijk met de bouwwerkzaamheden is begonnen tot en met drie maanden na oplevering van het Werk, gedurende welk tijdvak aanspraak kan worden gemaakt op vergoeding van de meerkosten (gemaximeerd tot 50% van de aanneemsom) die zijn gemoeid met het voortzetten van het project door een andere aannemer na insolventie van de Deelnemer. Onder "daadwerkelijk met de bouwwerkzaamheden is begonnen" wordt verstaan het duurzaam aard- en nagelvast verwerken van bouwkundige elementen en bouwmaterialen, zodanig dat deze blijvend onderdeel van het bouwwerk uitmaken. Hiertoe wordt tevens gerekend de grondwerkzaamheden ten behoeve van het Gebouw, voorafgaand aan het storten van de fundering (onverminderd toepasselijkheid van artikel 9 lid 4 Garantiereregeling).

Termijn Herstelwaarborg

Tijdvak na het verstrijken van de Termijn Afbouwwaarborg gedurende welke aanspraak kan worden gemaakt op vergoeding van Schade wegens herstel van gebrekkige onderdelen van het Werk.

Vereniging van eigenaars:

De vereniging van alle eigenaren van een appartementsrecht in het betreffende gebouw waarvan de verkrijger c.q. Garantiegerechtigde door verkrijging van het appartementsrecht van rechtswege lid wordt.

Verzekeraars

De in artikel 1 genoemde Verzekeraars die het risico dragen dat gemoeid is met het door BouwGarant afgegeven Waarborgcertificaat.

Waarborgcertificaat

Een door BouwGarant op naam van de Opdrachtgever afgegeven Waarborgcertificaat, op basis waarvan jegens Verzekeraars een beroep kan worden gedaan op de BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2023 tot vergoeding van Schade onder de Afbouwwaarborg dan wel onder de Herstelwaarborg.

Weigerachtigheid

Weigerachtigheid van de Deelnemer kan worden aangenomen wanneer deze:

- a) naar het oordeel van Verzekeraars met het oog op beperking van eventuele toekomstige uit te keren Schade dan wel;
- b) op grond van een arbitraal vonnis van de Geschillencommissie; voor zover nodig na schriftelijke of elektronische sommatie nalaat de werkzaamheden ter voltooiing of herstel van het Werk aan te vangen of voort te zetten. De Deelnemer dient in een voorkomend geval binnen 10 dagen na sommatie te hebben bevestigd dat hij gehoudenheid tot herstel erkent om uitvoering binnen een volgende termijn van 10 dagen ter hand te nemen, bij gebreke waarvan er aldus Weigerachtigheid zal worden aangenomen.

Werk

Een door een deelnemer ten behoeve van een opdrachtgever aangenomen werk, waarbij een privé-gedeelte wordt gerealiseerd dat deel uitmaakt of gaat uitmaken van een op te richten gebouw voor welk geheel een BouwGarant Waarborgcertificaat is afgegeven.

3 Toepasselijkheid regeling

Voor een Waarborgcertificaat conform de BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2023 komt in aanmerking een opdrachtgever voor de bouw van een privé-gedeelte dat deel uitmaakt of gaat uitmaken van een te realiseren gebouw, met inachtneming van de overige bepalingen in deze Garantiereregeling.

4 Verstrekking Waarborgcertificaat

lid 1

Aan de Opdrachtgever wordt een Waarborgcertificaat verstrekt, nadat de Deelnemer dit heeft aangevraagd. Deze aanvraag vindt plaats bij BouwGarant, die de aanvraag toetst op basis van door verzekeraars gestelde criteria.

lid 2

Verstrekking van een Waarborgcertificaat kan worden geweigerd vanwege door of namens de betrokken Verzekeraars hieraan onthouden goedkeuring.

lid 3

Aan de vereniging van eigenaars wordt een Waarborgcertificaat verstrekt, nadat de algemene oplevering heeft plaatsgevonden. De deelnemer dient daartoe binnen twee weken na bedoelde oplevering een verzoek in bij BouwGarant, onder overlegging van een kopie van het proces-verbaal van oplevering. Indien daarvan geen proces-verbaal is opgesteld, is BouwGarant bevoegd de datum van oplevering naar eigen inzicht vast te stellen.

lid 4

Zonder Waarborgcertificaat kan geen aanspraak worden gemaakt op de in de Garantiereregeling vastgelegde rechten.

5 Garantie

De Deelnemer staat ervoor in dat het Werk zal voldoen aan de toepasselijke eisen voor nieuwbouw conform het Bouwbesluit dan wel de Bbl eisen en de eisen van goed en deugdelijk werk. Voor zover de Deelnemer niet in staat of bereid is aan diens garantieverplichtingen te voldoen, kan een beroep worden gedaan op de uit de BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2023 voortvloeiende rechten.

Omvang van de dekking

6 Aanvang en beëindiging van de garantie

lid 1

Na afgifte van het Waarborgcertificaat en voor zover aan de overige in deze regeling gestelde voorwaarden omtrent Insolventie en Weigerachtigheid is voldaan, kunnen de Opdrachtgever en vereniging van eigenaars aanspraak maken op één van de in deze regeling opgenomen waarborgen.

lid 2

Indien Deelnemer vóór de notariële levering ingevolge de met de Opdrachtgever gesloten Overeenkomst in staat van Insolventie geraakt, komen de Afbouwwaarborg en Herstelwaarborg te vervallen. Betalingen gedaan voor de notariële levering komen voor rekening en risico van de opdrachtgever.

7 Rubrieken

lid 1

Rubriek 1: Afbouwwaarborg. Indien de Deelnemer na het verstrekken van een Waarborgcertificaat tijdens de Termijn Afbouwwaarborg onherroepelijk in staat van Insolventie geraakt en om die reden het nog niet opgeleverde of feitelijk door de Opdrachtgever in gebruik genomen Werk niet kan voltooiën, dan wel in geval van Weigerachtigheid wordt de Schade van de Opdrachtgever met inachtneming van de verzekerde som vergoed op de in artikel 13 Garantiereregeling beschreven wijze door een beroep op de Afbouwwaarborg. Deze vergoeding ziet op de extra kosten die gemoeid zijn met de voltooiing van het Werk. Hieronder vallen tevens de kosten van verweer in of buiten rechte tegen aanspraken van derden vanwege het gebruik van voor voltooiing van het Werk bestemde tekeningen.

lid 2

BouwGarant is gerechtigd in plaats van betaling van de in lid 1 genoemde extra kosten, tegen finale kwijting de reeds door de Opdrachtgever betaalde termijnen van de Aanneemsom, alsmede overige betalingen ter zake van de verkrijging aan de garantierechtigde te vergoeden die de Opdrachtgever op grond van de BouwGarant Betalingsregeling had mogen voldoen, vermeerderd met de rente daarover vanaf de dag van de betaling tot de dag der vergoeding daarvan door BouwGarant. De omvang van de te vergoeden rente is gelijk aan de hypotheekrente en indien geen hypotheek is afgesloten de rente die gelijk is aan het ten tijde van het vaststellen van de Insolventie of Weigerachtigheid geldende 12 maands Euribor tarief, vermeerderd met 1%.

lid 3

Geen vergoeding is verschuldigd wanneer de Opdrachtgever, voor zover aan de orde, slechts de koopprijs van de grond heeft voldaan en/of nog geen betalingen aan de Deelnemer heeft gedaan inzake de start of uitvoering van het Werk.

lid 4

Rubriek 2: Herstelwaarborg. Indien de Deelnemer wegens Insolventie dan wel uit Weigerachtigheid tijdens de Termijn Herstelwaarborg niet langer voldoet aan diens verplichtingen uit de Overeenkomst, terwijl het reeds door hem uitgevoerde Werk ondeugdelijk is, worden door een beroep op de Herstelwaar-

borg, op de in artikel 13 Garantiereregeling beschreven wijze en met inachtneming van de verzekerde som, de kosten vergoed die redelijkerwijs gemoeid zijn met herstel van het ondeugdelijke Werk. Hieronder vallen tevens de kosten van verweer in of buiten rechte tegen aanspraken van derden vanwege het gebruik van voor herstel van het Werk bestemde tekeningen.

8 Verplichtingen Opdrachtgever

Voor een geldige aanspraak op een uitkering onder de BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2023 gelden de volgende aanvullende bepalingen:

- Opdrachtgever dient bij ondertekening van de Overeenkomst het oogmerk te hebben het Werk zelf te gaan gebruiken, behoudens de gevallen waarin daarover afwijkende afspraken met Verzekeraars zijn gemaakt.
- Opdrachtgever is verplicht de onder meer in artikelen 10 lid 1 en 6 Garantiereregeling bedoelde medewerking aan schadebehandeling te verlenen.
- Schade dient zo spoedig mogelijk na het bekend worden daarvan binnen de Termijn Afbouw- of Herstelwaarborg te worden gemeld. Melding vindt plaats in de rubriek die daarvoor het eerst (in tijd) in aanmerking komt. Schade die in de rubriek Herstelwaarborg wordt gemeld terwijl die zich al in de Termijn Afbouwwaarborg had geopenbaard, wordt behandeld als ware deze tijdig gemeld in de Rubriek Afbouwwaarborg, uitgaande van de op het moment van het verschijnen van de schade vigerende omstandigheden.
- Zonder toestemming van Verzekeraars is het de Opdrachtgever niet toegestaan de Overeenkomst met de Deelnemer te ontbinden.
- Indien de Opdrachtgever een of meerdere van de hierboven vermelde verplichtingen niet nakomt of op enige andere wijze de belangen van Verzekeraars heeft geschaad, zal dit leiden tot verlies van dekking, tenzij Opdrachtgever kan aantonen dat zijn nalatigheid of actie geen verhoging van de schadelast heeft veroorzaakt of anderszins de positie van Verzekeraars heeft doen verslechteren.

9 Duur garantie en uitsluitingen

lid 1

De Afbouwwaarborg kan worden ingeroepen vanaf het moment dat het Waarborgcertificaat is verstrekt tot en met drie maanden na oplevering van het Werk.

lid 2

De Termijn Herstelwaarborg bedraagt zes jaar, tenzij:

- Het een onderdeel van het Werk betreft, waarvoor in lid 3 van dit artikel een afwijkende termijn is bepaald;
- Het een ernstig gebrek betreft. In geval van een ernstig gebrek geldt een Termijn Herstelwaarborg van tien jaar. Van een ernstig gebrek is sprake in geval de hechtheid van de constructie of een essentieel onderdeel daarvan is aangetast of wordt bedreigd en/of waardoor de woning niet meer voor het beoogde doel zou kunnen worden gebruikt.

lid 3

Een afwijkende garantietermijn geldt:

- Voor zowel dakbedekkingen incl. rietendakbedekkingen als goten, indien niet aantoonbaar is dat het door de Deelnemer voorgeschreven onderhoud is uitgevoerd, tot 3 jaar;
- Tegen het kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen - voor zover er meer dan 10 mm verschil ten opzichte van de loodlijn sprake is - tot 1 jaar, welke termijn ingaat één jaar na ingang van de Termijn Herstelwaarborg;
- Voor het schilderwerk tot 1 jaar na ingang van de Termijn Herstelwaarborg c.q. 1 jaar na voltooiing van het schilderwerk;
- Voor het hang- en sluitwerk, inclusief rol en/of schuifmechanismen, brievenbussen en soortgelijke materialen in de woning tot 1 jaar;
- Voor de buitenriolering (in de regel vanaf 50 cm buiten de gevel, bepalend is de NEN 3215) tot 2 jaar;

- f) Voor liften tot 2 jaar;
- g) Voor de huistelefoon annex videofooninstallatie, belinstallatie, deuropener en alarminstallatie tot 6 maanden;
- h) Voor hydrofoorinstallaties tot 2 jaar;
- i) Voor aanrechtbladen tot 1 jaar;
- j) Voor de verwarmingsinstallaties tot 2 jaar;
- k) Voor tapwaterinstallaties tot 2 jaar;
- l) Voor de voorziening(en) voor natuurlijke en/of mechanische luchtverversing, tot 2 jaar;
- m) Voor gas-, water (inclusief kranen)- elektra- en rookmelderinstallaties tot 2 jaar;
- n) Voor zonwering tot 2 jaar ;
- o) Voor de isolerende werking van dubbelglas, indien niet aantoonbaar is dat het door de Deelnemer voorgeschreven onderhoud is uitgevoerd, tot 3 jaar;
- p) Voor de meer dan normale verkleuring van stukadoor- en spuitwerk tot 6 maanden;
- q) Voor sanitair tot 1 jaar;
- r) Voor de hechting van behang in de woning/ tot 1 jaar;
- s) Voor wand-, vloer-, trap- en plafondafwerkingen welke geen constructieve functie hebben en behorend tot de gemeenschappelijke gedeelten c.q. zaken tot 2 jaar, indien en voor zover niet uitgezonderd in de garantieluistelingen dan wel zoveel korter als geldt in gevolge sub c en p van de garantietermijnen;
- t) Voor garagedeuren, garage-afsluitbomen en (toegangs)hekken, trap-, balkonhekken en soortgelijke materialen, al dan niet behorend tot de gemeenschappelijke gedeelten, tot 2 jaar;
- u) Voor gepoedercoate afwerkklagen op garagedeuren,-afsluitbomen, -toegangshekken, trap-, balkon- en galerijhekken, behorend tot de gemeenschappelijke gedeelten, tot 2 jaar;
- v) Voor wat betreft eventuele aanvullende voorwaarden met betrekking tot het in de woning maximaal toelaatbare geluidniveau van installaties, tot 2 jaar;
- w) Voor wat betreft eventuele aanvullende voorwaarden met betrekking tot temperatuurverschijding voor overmatige opwarming in de zomer van het verblijfsgebied/de verblijfsruimte in de woning, tot 2 jaar;
- h) Scheurvorming in het vuurvast materiaal van open haarden.
- i) Behangwerk voor zover niet anders bepaald.
- j) Normale verkleuring, oppervlakteverwerking en vlekvorming van materialen.
- k) Tocht die uitsluitend het gevolg is van technisch vereiste ventilatie.
- l) Condensvorming en de schadelijke gevolgen ervan, voor zover niet veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie.
- m) 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.
- n) Gebreken aan enkel- en isolatieglas inclusief de isolerende werking, tenzij veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie en voor zover niet anders bepaald.
- o) Aanrechtbladen, hang- en sluitwerk, inclusief rol- en/of schuifmechanismen en brievenbussen en soortgelijke materialen anders dan in de woning.
- p) Schade die het gevolg zijn van:
 - Brand, als omschreven in de beurs-brandpolis, waarmee is gelijkgesteld blikseminslag, ontploffing, brand en ontploffing door eigen gebrek en zogenaamde koude vliegtuigschade;
 - Atoomkernreacties;
 - overstroming en/of voor de Deelnemer redelijkerwijs niet te voorziene veranderingen in de grondwaterstand;
 - Molest³ ;
 - Aardbeving of vulkanische uitbarsting;
 - Stuifsnieuw;
 - Storm⁴ .
- q) Gebreken en schade, die het gevolg zijn van het niet op de juiste wijze onderhouden van de woning en/of de gemeenschappelijke gedeelten.
- r) Gebreken en schade ontstaan ten gevolge van het feit, dat de woning en/of de gemeenschappelijke gedeelten niet normaal of niet overeenkomstig de bestemming is/zijn gebruikt.
- s) Gebreken in materialen, constructies en indeling van de woning en/of de gemeenschappelijke gedeelten die niet onder de verantwoordelijkheid van Deelnemer zijn toegepast en/of gerealiseerd, alsmede gebreken en/of schade die daarvan, en/of van de werkzaamheden welke niet onder de verantwoordelijkheid van de Deelnemer zijn verricht, het gevolg zijn, met uitzondering echter van door de verkrijger aan de Deelnemer ter beschikking gestelde materialen ter zake waarvan de Deelnemer niet tijdig voor de aanwending schriftelijk aan de verkrijger heeft meegedeeld, dat de Garantie- en waarborgregeling daarop niet van toepassing zal zijn.
- t) Esthetische kwesties (afwijkingen van de Overeenkomst die die geen afbreuk doen aan de kwalitatieve eigenschappen van het Werk en evenmin een beperking opleveren in het normale gebruik in het werk zowel voor als na uitvoering herstelwerkzaamheden).
- u) Geschillen op grond van de Overeenkomst (zoals bijvoorbeeld geschillen met betrekking tot perceelgrootte, termijnregeling, betalingsverplichtingen, verzoeken om wijziging, bouwtijd, 5%-regeling en leveringsgeschillen).
- v) (Mechanische) Beschadigingen die niet op het proces-verbaal van oplevering zijn vermeld.
- w) Meer/minder werk dat strekt tot wijzigingen van constructieve aard of actieve energiemaatregelen, behoudens schriftelijke goedkeuring door BouwGarant en Verzekeraars.

lid 4

Van iedere garantie zijn uitgesloten (ongeacht of de betreffende werkzaamheden in de aanneemsom waren begrepen):

- a) Het bouw- en woonrijp maken (inclusief sloop van opstallen), alsmede het saneren van het bouwterrein. Schade aan de woning als gevolg van deze werkzaamheden is wel gedekt;
- b) 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;
- c) Dakbedekking van niet aangebouwde bijgebouwen bij een huis, welke bijgebouwen niet op het erf van de woning zijn gesitueerd.
- d) Krasbestendigheid, hittebestendigheid en bestendigheid tegen agressieve stoffen van aanrechtbladen.
- e) Scheurvorming die het gevolg is van droog- en verhardingskrimpen van het materiaal of van invloeden van buitenaf, tenzij deze scheurvorming afbreuk doet aan de degelijkheid van de constructie.
- f) Alle voorzieningen buiten de woning, berging, garage en/of carport², met uitzondering van die tuinmuren en gemetselde windschermen die met de woning, berging, garage en/of carport constructief verbonden zijn door middel van fundering, metselverband of metalen verankering.
- g) Inventaris, legplanken, stoffering en 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.

¹ Tot aan de maximale windsnelheid van 8 m/s.

² Onder carport wordt verstaan een op zich zelf staande overdekte vorstvrij gefundeerde constructie zonder wanden dan wel een constructief aan een huis en/of garage verbonden afdak, beide met zodanige afmetingen en situering dat deze geschikt is om daaronder een personenauto te stallen.

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

⁴ Onder storm wordt verstaan wind met een snelheid van meer dan 17 m/s.

10 Verplichtingen van de Opdrachtgever bij een schademelding

lid 1

De Opdrachtgever dient op de door BouwGarant voorgeschreven wijze alle, voor goede afhandeling van de schademelding benodigde, medewerking te verlenen waaronder afgifte van afschriften van alle relevante en beschikbare contract- en overige documenten. Daartoe zal de Opdrachtgever bij schademelding in elk geval het voor het Werk afgegeven Waarborgcertificaat verstrekken en – voor zover beschikbaar – het tot het Werk behorende bestek en tekeningen.

lid 2

Bij Insolventie van de Deelnemer, dienen de volgende termijnen in acht te worden genomen voor schademelding:

Rubriek 1: Afbouwwaarborg

Schade ten laste van de Afbouwwaarborg dient schriftelijk bij BouwGarant te worden gemeld binnen 14 dagen nadat de Opdrachtgever bekend is geworden met de Insolventie van de Deelnemer.

Rubriek 2: Herstelwaarborg

Schade ten laste van de Herstelwaarborg dient zo spoedig mogelijk bij BouwGarant te worden gemeld.

lid 3

Buiten een situatie van Insolventie dient de Opdrachtgever de Deelnemer zo spoedig mogelijk na ontdekking van een gebrek waarvoor dekking bestaat onder de Garantieregeling van de te manen herstel daarvan te verzorgen. Aansluitend is de Deelnemer gehouden de Opdrachtgever binnen 10 dagen te laten weten of hieraan zal worden voldaan en in het bevestigende geval het herstel binnen 10 dagen ter hand te nemen en binnen redelijke aaneengesloten termijn uit te voeren.

lid 4

Indien de Deelnemer verzuimt tijdig te reageren of tijdig te beginnen met het herstel van het gebrek, dient de Opdrachtgever BouwGarant daarover te informeren binnen 14 dagen na ommekomst van de aan de Deelnemer gestelde termijn van 10 dagen dan wel binnen 14 dagen nadat hij van de Deelnemer heeft vernomen dat deze niet tot herstel bereid is. BouwGarant zal naar aanleiding van deze ontvangen informatie bemiddelen tussen Deelnemer en Opdrachtgever. Zodra blijkt dat bemiddeling niet tot het gewenste resultaat leidt, zullen Deelnemer en Opdrachtgever daarover worden geïnformeerd.

lid 5

Na ontvangst van de in lid 4 bedoelde kennisgeving, dient de Opdrachtgever het geschil met de Deelnemer binnen een redelijke termijn ter beoordeling voor te leggen aan de Geschillencommissie (www.degeschillencommissie.nl).

lid 6

Opdrachtgever is jegens Verzekeraars en BouwGarant gehouden alle benodigde medewerking te verlenen en alle benodigde informatie te verschaffen waardoor Verzekeraars hun (toekomstige) rechten jegens derden geldend kunnen maken, althans te conserveren. Voor zover Verzekeraars (nog) niet ex. art. 7:962 BW zijn gesubrogeerd in de rechten van de Opdrachtgever, is laatstgenoemde zodoende gehouden zijn vordering uit hoofde van de met de Deelnemer gesloten Overeenkomst op de Deelnemer (en/of haar bestuurder) aan Verzekeraars te cederen. Deze verplichting tot cessie ziet behalve op de geleden en te lijden schade tevens op diens vordering op het depot, uit hoofde van de gestelde bankgarantie of anderszins gestelde vervangende zekerheid in het kader van het wettelijk 5%-opschortingsrecht. De verhaalde gelden zullen tussen de opdrachtgever en verzekeraars worden verdeeld op de voet van artikel 7.962 lid 2 BW.

lid 7

De rechten en verplichtingen uit de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023 korten niet de overige rechten en verplichtingen

die de deelnemer en de opdrachtgever jegens elkaar hebben ingevolge de tussen hen gesloten overeenkomst en/of de wet.

11 Schaderegeling BouwGarant

lid 1

Een Schade c.q. een verzoek tot uitkering onder de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023 dient binnen een redelijke termijn bij BouwGarant te worden gemeld. Naar aanleiding van de eerste telefonische of schriftelijke schademelding door Opdrachtgever aan BouwGarant, ontvangt deze van BouwGarant een schademeldingsformulier. Het volledig ingevulde en ondertekende schademeldingsformulier dient, eventueel aangevuld met nadien gevraagde informatie, aan BouwGarant te worden geretourneerd. Indien de opdrachtgever – ook nadat hij door BouwGarant werd gemaand – hiermee in verzuim blijft, zal BouwGarant bevoegd zijn de schademelding op basis van de dan beschikbare informatie af te wikkelen.

lid 2

De Opdrachtgever machtigt door ondertekening en indiening van het schademeldingsformulier Verzekeraars, BouwGarant en de door haar ingeschakelde partijen onherroepelijk en bij uitsluiting om ingeval van Insolventie van de Deelnemer voor en namens hem/haar de gevolgen van de Insolventie dan wel Weigerachtigheid van de Deelnemer te regelen, waaronder begrepen het voeren van onderhandelingen met de curator en het treffen van een regeling volgens welke het Werk wordt afgebouwd. Voorts zijn Verzekeraars gerechtigd om al die maatregelen te nemen met betrekking tot het Werk die Verzekeraars nodig of nuttig oordelen ter beperking of regeling van de schade.

12 Inventarisatie

lid 1

Verzekeraars schakelen zo nodig een Schade-expert in, die het Werk zal bezoeken, teneinde de stand van het Werk (ingeval van een beroep op de Afbouwwaarborg) dan wel de aard van de gebreken en herstelkosten (ingeval van een beroep op de Herstelwaarborg) te beoordelen. Van diens bevindingen maakt de Schade-expert een expertiserapport op. Indien de melding voortvloeit uit een door de Geschillencommissie beoordeelde klacht, vindt afhandeling daarvan plaats op basis van het oordeel van de Geschillencommissie.

BouwGarant informeert de Opdrachtgever schriftelijk en gemotiveerd omtrent het door Verzekeraars op basis van het expertiserapport ingenomen standpunt met betrekking tot de gevraagde schadevergoeding.

lid 2

Het aanbrengen van noodvoorzieningen voor rekening van Verzekeraars dient vooraf door BouwGarant te worden goedgekeurd. Goedkeuring kan worden verleend wanneer voorzienbaar is dat door de noodvoorzieningen de schade c.q. meerkosten van voltooiing van het Werk wordt beperkt. Onder noodvoorzieningen wordt mede begrepen het afsluiten van een brand/stormverzekering en maatregelen ter bevordering van de veiligheid van de bouwplaats zoals bouwhekken. De te vergoeden kosten van noodmaatregelen zijn beperkt tot de daardoor bespaarde schade c.q. meerkosten van voltooiing van het werk.

13 Schadeberekening

lid 1

Schadeberekening bij een beroep op de Afbouwwaarborg vindt plaats, uitgaande van toepasselijkheid van de door BouwGarant geadviseerde betalingsregeling, die als addendum bij afgifte van het Waarborgcertificaat wordt verstrekt. Betalingen van de Opdrachtgever aan de Deelnemer die vooruitlopen op deze BouwGarant Betalingsregeling alsmede aan anderen dan de op het certificaat genoemde Deelnemer, blijven voor rekening en risico van de Opdrachtgever en komen niet in aanmerking voor vergoeding onder de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023.

lid 2

Uitkering van een vergoeding door BouwGarant ingevolge de "Afbouwwaarborg" of "Herstelwaarborg" vindt plaats onder aftrek van een eigen risico van € 250 per gebrek of reeks van gebreken met dezelfde oorzaak.

lid 3

In geval van een beroep op de "Afbouwwaarborg" (artikel 7 lid 1) worden de extra afbouwkosten vergoed die de Opdrachtgever aan een nieuwe aannemer moet betalen om het Werk te voltooien zoals contractueel werd overeengekomen. De extra afbouwkosten worden berekend door de afbouwkosten van de nieuwe aannemer te verminderen met het bedrag dat de Opdrachtgever op grond van de BouwGarant Betalingsregeling nog beschikbaar behoort te hebben.

Lid 4

In geval van een beroep op de Herstelwaarborg worden de herstelkosten vergoed, zodanig dat daarmee al dan niet in opdracht van BouwGarant, het reeds opgeleverde Werk alsnog in overeenstemming kan worden gebracht met het Bouwbesluit dan wel de Bbl eisen, de eisen van goed en deugdelijk werk en de in de onderhavige regeling vastgelegde garantienormen tot een maximum van € 17.000.

Lid 5

Een uitkering ingevolge de Herstelwaarborg ter zake van het privé-gedeelte van het Werk is beperkt tot maximaal € 17.000, en ter zake van het gemeenschappelijke gedeelte van het Werk tot maximaal € 93.000. Per Waarborgcertificaat wordt derhalve maximaal € 110.000 wordt uitgekeerd.

lid 6

Bedoelde vertragingsschade waarop aanspraak wordt gemaakt ingevolge de Afbouwwaarborg, wordt vergoed tot maximaal 90 kalenderdagen na het verstrijken van een termijn, gelijk aan 10% van het overeengekomen aantal werkbare werkdagen. Vaststelling van de werkbare werkdagen ten behoeve van berekening van het overeengekomen aantal werkbare werkdagen vindt plaats op basis van onderstaande tabel:

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

Per kalenderdag wordt een vergoeding betaald gelijk aan 0,025% van de Aanneemsom met een maximum van € 75. Het bedrag dat aan de opdrachtgever wordt vergoed wegens de opgetreden vertragingsschade strekt in mindering van de maximale op grond van de Garantieregeling uit te keren schadevergoeding.

Lid 7

Een eventueel, ten opzichte van de BouwGarant Betalingsregeling nog niet aan de Deelnemer betaald bedrag, strekt in mindering van de door BouwGarant onder de Afbouw- dan wel Herstelwaarborg uit te keren vergoeding.

lid 8

Een eventuele door de Deelnemer verleende korting wegens subsidies of vergoedingen door derden strekt in mindering van de door BouwGarant onder de Afbouw- dan wel Herstelwaarborg uit te keren vergoeding. Artikel 11

lid 2 is niet van toepassing op het regelen van subsidies of vergoedingen bij derden. De Opdrachtgever dient ter verkrijging en/of behoud van de subsidies zelf het nodige te ondernemen.

lid 9

Indien Opdrachtgever niet overgaat tot reparatie of vervanging van de Schade, kan de uitkering worden beperkt tot een in redelijkheid vast te stellen vergoeding die is gemaximeerd tot de fictieve reparatie- en/of vervangingskosten. Schade die ontstaat doordat de Opdrachtgever geen herstel door de Deelnemer heeft laten uitvoeren, komt niet voor vergoeding in aanmerking.

lid 10

Voor zover nodig in afwijking van artikel 7.961 BW is Schade die onder enige andere bestaande verzekering gedekt is, of daaronder gedekt zou zijn indien deze Garantieregeling niet zou hebben bestaan, uitdrukkelijk van dekking uitgesloten. Verzekeraars zullen in zodanig geval slechts aansprakelijk zijn, indien en voor zover de Schade niet onder zulk een andere polis wordt vergoed.

lid 11

Behalve de met de bouwwerkzaamheden zelf gemoeide kosten, komen ingevolge een beroep op de Herstelwaarborg tevens kosten voor vergoeding in aanmerking die noodzakelijkerwijs werden gemaakt teneinde de in dat kader uit te voeren herstelwerkzaamheden mogelijk te maken. BouwGarant dient daarvoor wel vooraf schriftelijk toestemming te hebben verleend. Kosten in verband met tijdelijke huisvesting en verhuiskosten worden niet hieronder gerekend.

lid 12

De maximale schadevergoeding per Waarborgcertificaat bedraagt bij een beroep op de Afbouwwaarborg 50% van de Aanneemsom exclusief grond. Bij een beroep op de Herstelwaarborg wordt per Waarborgcertificaat maximaal € 110.000 uitgekeerd.

14 Schadevergoeding

Als de schadevergoeding is vastgesteld en aan Opdrachtgever is medege-deeld door BouwGarant volgt binnen 21 dagen betaalbaarstelling daarvan.

Overige bepalingen

15 Slotbepaling

De in deze regeling opgenomen garanties en waarborgen worden van rechtswege overgedragen aan - en kunnen mitsdien worden ingeroepen door de natuurlijke persoon die de woning van de Opdrachtgever of zijn rechtsopvolger heeft gekocht, voor zover laatstbedoelde de woning ook zelf zal gaan gebruiken.

16 Geschillen

lid 1

De Opdrachtgever en BouwGarant/Verzekeraars zullen ernaar streven geschillen naar aanleiding van c.q. voortvloeiend uit deze regeling, in minnelijk overleg op te lossen. Indien de Opdrachtgever en BouwGarant/Verzekeraars niet tot een minnelijke oplossing van het geschil kunnen komen, dan geldt tussen hen de in lid 2 van dit artikel bedoelde geschillenregeling.

lid 2

Alle geschillen tussen BouwGarant/Verzekeraars en de Opdrachtgever naar aanleiding van de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling 2023, daaronder begrepen vorderingen tot nakoming, ontbinding en schadevergoeding, zullen worden beslecht door de Geschillencommissie (conform de in de Overeenkomst opgenomen geschillenclausule en het daarin van toepassing verklaarde geschillenreglement) of de gewone rechter.