



Appartementsrechten 2013

VO10716

Algemeen

1. Grondslag van de verzekering
2. Definities

Garantiecertificaat

3. Toepasselijkheid regeling
4. Verstrekking Garantiecertificaat

Garantie van de ondernemer

5. Garantie

Omvang van de dekking BouwGarant Nieuwbougarantiereregeling Appartementsrechten 2013

6. Aanvang garantie
7. Rubrieken
8. Verlies aanspraak
9. Duur garantie en uitsluitingen

Schade

10. Verplichtingen van de opdrachtgever bij een schademelding
11. Schaderegeling door BouwGarant
12. Schadevaststelling
13. Schadeberekening
14. Schadevergoeding

Overige bepalingen

15. Slotbepaling
16. 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. Het risico uit hoofde van deze Garantiereregeling wordt gedragen door HDI Gerling Verzekeringen N.V., waarbij de uitvoering grotendeels is gedelegeerd aan BouwGarant.

2 Definities

Opdrachtgever

De natuurlijke of rechtspersoon die met een deelnemer een schriftelijke overeenkomst heeft gesloten tot bouw van een privé-gedeelte dat deel uitmaakt of gaat uitmaken van een te realiseren gebouw en waardoor een appartementsrecht ontstaat, hetwelk aan de opdrachtgever wordt geleverd met het oogmerk om dit zelf te gaan gebruiken.

Deelnemer

Een aannemer, die ten tijde van de aanvraag van het BouwGarant Waarborgcertificaat is ingeschreven in de deelnemersadministratie van de Stichting BouwGarant.

Verzekeraars

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

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.

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 ter zake waarvan een BouwGarant Waarborgcertificaat is verstrekt.

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.

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 afkoop-som erfpacht) v.o.n.;
- een appartement dat wordt aangewend als vakantie -, recreatie -, of tweede woning.

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.

Aanneemsom

De tussen opdrachtgever en deelnemer schriftelijk overeengekomen vergoeding voor het te realiseren appartementsrecht, op basis waarvan de omvang van een uitkering ingevolge de Nieuwbougarantiereregeling wordt berekend. De kosten van de opdrachtgever voor de aankoop van de grond zijn hiervan uitgesloten. In de aanneemsom wordt tevens het saldo meer- en minderwerk begrepen, voor zover dat ten hoogste 30% van de op het Waarborgcertificaat vermelde aanneemsom vertegenwoordigt.

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.

BouwGarant Nieuwbougarantiereregeling Appartementsrechten 2013

Een in deze Garantiereregeling van BouwGarant opgenomen verplichting om op werken waarvoor een Waarborgcertificaat is afgegeven, de in artikel 1 bedoelde garantie toe te passen op de rubrieken "afbouwwaarborg" en "herstelwaarborg", zoals nader omschreven in deze Garantiereregeling.

BouwGarant Waarborgcertificaat

Een door BouwGarant op naam van de opdrachtgever afgegeven Waarborgcertificaat, op basis waarvan jegens verzekeraars een beroep kan worden gedaan op de BouwGarant Nieuwbougarantiereregeling Appartementsrechten 2013.

Schade

De extra kosten die ten opzichte van de door BouwGarant voorgeschreven 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.

BouwGarant betalingsregeling

Door BouwGarant geadviseerde betalingsregeling, op basis waarvan de schade wordt berekend die voor vergoeding onder de BouwGarant Nieuwbougarantiereregeling Appartementsrechten 2013 in aanmerking komt.

Insolventie

Onder insolventie wordt verstaan:

- a. Faillissement.
- b. Gerechtigd 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.

Garantietermijn

Tijdvak na oplevering gedurende welke aanspraak kan worden gemaakt op vergoeding van schade wegens herstel van gebrekkige onderdelen van het werk. Deze periode vangt 3 maanden na oplevering aan.

Afbouw

Werkzaamheden ter voltooiing van het werk, inclusief die welke gedurende drie maanden na oplevering schriftelijk bij de ondernemer worden gemeld, dan wel – in geval van diens insolventie - bij BouwGarant.

3 Toepasselijkheid regeling

Voor een Waarborgcertificaat conform de BouwGarant Nieuwbougarantiereregeling Appartementsrechten 2013 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 Garantiecertificaat

lid 1

Aan de opdrachtgever wordt een Waarborgcertificaat verstrekt, nadat de deelnemer dit heeft aangevraagd. Deze aanvraag vindt plaats binnen twee weken na totstandkoming van de koop-/aannemingsovereenkomst onder overlegging van een kopie daarvan.

lid 2

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 3

Verstrekking van een Waarborgcertificaat kan worden geweigerd vanwege door de betrokken verzekeraars hieraan onthouden goedkeuring.

Garantie van de ondernemer

5 Garantie

De deelnemer staat ervoor in dat het werk zal voldoen aan de toepasselijke eisen voor nieuwbouw conform het Bouwbesluit, de eisen van goed en deugdelijk werk en de normen uit artikel 9 van de onderhavige Garantiereregeling. 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 Nieuwbougarantiereregeling Appartementsrechten 2013 voortvloeiende rechten.

Omvang van de dekking BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2013

6 Aanvang garantie

lid 1

Door afgifte van het waarborgcertificaat en voor zover aan de overige in deze regeling gestelde voorwaarden is voldaan, kunnen de opdrachtgever en vereniging van eigenaars aanspraak maken op de in deze regeling opgenomen waarborgen.

lid 2

In geval de deelnemer voor de notariële levering in de zin van de met de opdrachtgever gesloten koop- en/of aannemingsovereenkomst 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 tijdens de afbouw onherroepelijk in staat van insolventie geraakt en om die reden het nog niet opgeleverde of feitelijk door opdrachtgever in gebruik genomen werk niet kan voltooien, wordt de schade van de opdrachtgever vergoed op de in artikel 11 Garantieregeling beschreven wijze. Deze vergoeding ziet op de extra kosten die redelijkerwijs gemoeid zijn met de afbouw van het onvoltooid werk.

lid 2

BouwGarant is bij schadeloosstelling gerechtigd in plaats van betaling van de in lid 1 genoemde extra kosten, de reeds door de opdrachtgever betaalde termijnen van de aanneemsom te voldoen, vermeerderd met de wettelijke rente daarover vanaf de dag van de betaling tot de dag der vergoeding daarvan door BouwGarant.

lid 3

Rubriek 2: **herstelwaarborg**. Indien de deelnemer wegens insolventie dan wel uit weigerachtigheid niet langer voldoet aan diens verplichtingen uit de aannemingsovereenkomst jegens de vereniging van eigenaars of de opdrachtgever, terwijl het reeds door hem uitgevoerde werk ondeugdelijk is, wordt de schade van de opdrachtgever dan wel de vereniging van eigenaars vergoed op de in artikel 11 Garantieregeling beschreven wijze. Deze vergoeding ziet op de extra kosten die redelijkerwijs gemoeid zijn met herstel van het ondeugdelijke werk.

8 Verlies aanspraak

Voor dekking onder de BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2013 moet zijn voldaan aan de volgende vereisten:

- Opdrachtgever dient bij ondertekening van de aannemingsovereenkomst het oogmerk te hebben het werk zelf te gaan gebruiken, behoudens de gevallen waarin daarover afwijkende afspraken met verzekeraars zijn gemaakt.
- Opdrachtgever dient de in artikel 10 lid 1 bedoelde medewerking aan schadebehandeling te verlenen.
- Schade dient binnen de garantietermijn te worden gemeld in de rubriek die daarvoor het eerst aangewezen is.

9 Duur garantie en uitsluitingen

lid 1

De "afbouwwaarborg" kan worden ingeroepen gedurende de afbouw.

lid 2

De garantietermijn 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 garantietermijn van tien jaar. Van een ernstig gebrek is sprake ingeval 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 ondernemer 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 garantietermijn;
- Voor het schilderwerk tot 1 jaar na ingang van de garantietermijn c.q. 1 jaar na voltooiing van het schilderwerk;
- Voor het hang- en sluitwerk, inclusief rol en/of schuifmechanismen, brievenbussen en soortgelijke materialen in het huis/privé-gedeelte tot 1 jaar;
- Voor de buitenriolering(in de regel vanaf 50 cm buiten de gevel, bepalend is de NEN 3215) tot 2 jaar;
- Voor liften tot 2 jaar;
- Voor de huistelefoon annex videofooninstallatie, belinstallatie, deuropener en alarminstallatie tot 6 maanden;
- Voor hydrofoorinstallaties tot 2 jaar;

- Voor aanrechtbladen tot 1 jaar;
- Voor de verwarmingsinstallaties tot 2 jaar;
- Voor tapwaterinstallaties tot 2 jaar;
- Voor de voorziening(en) voor natuurlijke en/of mechanische luchtverversing, tot 2 jaar;
- Voor gas-, water (inclusief kranen)- elektra- en rookmelderinstallaties tot 2 jaar;
- Voor zonwering tot 2 jaar*;
- Voor de isolerende werking van dubbelglas, indien niet aantoonbaar is dat het door de ondernemer voorgeschreven onderhoud is uitgevoerd, tot 3 jaar;
- Voor de meer dan normale verkleuring van stukadoor- en spuitwerk tot 6 maanden;
- Voor sanitair tot 1 jaar;
- Voor de hechting van behang in het huis/ het privégedeelte tot 1 jaar;
- 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 garantie-uitsluitingen dan wel zoveel korter als geldt in gevolge sub c en p van de garantietermijnen;
- Voor garagedeuren, garage-afsluitbomen en(toegangs) hekken, trap-, balkon- en galerijhekken en soortgelijke materialen behorend tot de gemeenschappelijke gedeelten, tot 2 jaar;
- Voor goedercoate afwerkklagen op garagedeuren,-afsluitbomen, -toegangshekken, trap-, balkon- en galerijhekken, behorend tot de gemeenschappelijke gedeelten, tot 2 jaar;
- Voor wat betreft eventuele aanvullende voorwaarden met betrekking tot het in het huis/het privégedeelte maximaal toelaatbare geluidniveau van installaties, tot 2 jaar;
- Voor wat betreft eventuele aanvullende voorwaarden met betrekking tot temperatuuroverschrijding voor overmatige opwarming in de zomer van het verblijfsgebied/de verblijfsruimte in het huis/het privégedeelte, tot 2 jaar;

lid 4

Van iedere garantie zijn uitgesloten:

- Het bouw- en woonrijp maken (inclusief sloop van opstallen), alsmede het saneren van het bouwterrein;
- De aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen;
- De aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
- Dakbedekking van niet aangebouwde bijgebouwen bij een huis, welke bijgebouwen niet op het erf van het huis zijn gesitueerd. En dakbedekking van alle opstallen bij een gebouw die niet zelf één geheel vormen met de opstal(len) waarin (het) tot bewoning bestemde privégedeelte(n) is (zijn) opgenomen.
- Krasbestendigheid, hittebestendigheid en bestendigheid tegen agressieve stoffen van aanrechtbladen.
- Scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droog- en verhardingskrimp van het materiaal of van invloeden van buitenaf, tenzij deze scheurvorming afbreuk doet aan de degelijkheid van de constructie.
- Alle voorzieningen buiten het huis, berging, garage en/of carport¹ met uitzondering van die tuinmuren en gemetselde windschermen die met het huis, berging, garage en/of carport constructief verbonden zijn door middel van fundering, metselverband of metalen verankering. En alle voorzieningen buiten de gebouwen, berging(en), garage(s) en/of carports(s) met uitzondering van die tuinmuren en gemetselde windschermen die met de gebouwen waarin het (de) privégedeelte(n) is/zijn opgenomen, berging(en), garage(s) en/of carport(s) constructief verbonden zijn door middel van fundering, metselverband of metalen verankering;
- 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.
- Scheurvorming in het vuurvast materiaal van open haarden.
- Behangwerk voor zover niet anders bepaald.
- Normale verkleuring, oppervlakteverwering en vlekvorming van materialen.
- Tocht welke uitsluitend het gevolg is van technisch vereiste ventilatie.
- Condensvorming en de schadelijke gevolgen ervan, voor zover niet veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie.
- 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.
- Gebreken aan enkel- en isolatieglas inclusief de isolerende werking, tenzij veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie en voor zover niet anders bepaald.
- Aanrechtbladen, hang- en sluitwerk, inclusief rol- en/of schuifmechanismen en brievenbussen en soortgelijke materialen anders dan in het huis c.q. het privé-gedeelte.
- Schaden die het gevolg zijn van:
 - Brand, als omschreven in de beurs-brandpolis, waarmede is gelijkgesteld bliksemnslag, ontploffing, brand en ontploffing voor eigen gebrek en zogenaamde koudevliegtuigschade;
 - Atoomkernreacties;
 - overstroming en/of voor de ondernemer redelijkerwijs niet te voorziene veranderingen in
- de grondwaterstand;
 - Molest³;
 - Aardbeving of vulkanische uitbarsting;
 - Stuifsnieuw;
 - Storm⁴.
- 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.
- Gebreken en schade ontstaan ten gevolge van het feit, dat het huis/privégedeelte

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 persoon een auto te stallen.

3 Onder molest wordt verstaan de omschrijving gegeven in de tekst die door het Verbond van Verzekeraars op 2 november 1981 ter griffie van de rechtbank 's-Gravenhage is gedeponneerd. Indien deze tekst gewijzigd wordt, is de gewijzigde tekst van toepassing op gevallen waarvoor het garantiocertificaat 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

en/of de gemeenschappelijke gedeelten niet normaal of niet overeenkomstig de bestemming is/zijn gebruikt.

- u) Gebreken en materialen, constructies en indeling van het huis/het privé-gedeelte en/of de gemeenschappelijke gedeelten die niet onder de verantwoordelijkheid van 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, met uitzondering echter van door de verkrijger aan de ondernemer ter beschikking gestelde materialen ter zake waarvan de ondernemer niet tijdig voor de aanwending schriftelijk aan de verkrijger heeft meegedeeld, dat de Garantie- en waarborgregeling daarop niet van toepassing zal zijn.
- v) Esthetische kwesties.
- w) Geschillen op grond van de overeenkomst (zoals bijvoorbeeld geschillen met betrekking tot perceels grootte, termijnregeling, betalingsverplichtingen, verzoeken om wijziging, bouwtijd, 5%-regeling en leveringsgeschillen).
- x) (Mechanische) Beschadigingen die niet op het proces-verbaal van oplevering zijn vermeld.

Schade

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 alle relevante en beschikbare contract- en overige documenten. Daartoe zal de opdrachtgever bij schademelding in elk geval het voor het werk afgegeven garantiecertificaat verstrekken en – voor zover beschikbaar – het tot het werk behorende bestek en tekeningen. Alle kennisgevingen van de opdrachtgever aan BouwGarant zullen, waar relevant, geacht worden tevens te zijn verricht namens de vereniging van eigenaars.

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 herstelwaarborg van de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2013, te manen herstel daarvan te verzorgen. Aansluitend is de deelnemer gehouden de opdrachtgever binnen 30 dagen te laten weten of hieraan zal worden voldaan en in het bevestigende geval het herstel binnen 30 dagen ter hand te nemen en aaneengesloten binnen redelijke 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 ontdekking van de aan de aannemer gestelde termijn van 30 dagen dan wel binnen 14 dagen na 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 bij aangetekende brief worden geïnformeerd.

lid 5

Na ontvangst van de in lid 4 bedoelde aangetekende brief, dient de opdrachtgever het geschil met de deelnemer binnen een redelijke termijn ter beoordeling voor te leggen aan de Geschillencommissie Verbouwingen (<http://www.degeschillencommissie.nl/home>).

lid 6

Op grond van art. 7:962 BW subrogeren verzekeraars in de rechten van de opdrachtgever. Op grond van art. 7:962 BW subrogeren verzekeraars in de rechten van de opdrachtgever jegens derden ter zake van de betaalde schade, in het bijzonder in de rechten jegens de deelnemer, en zijn verzekeraars terzake gekwetten van hun verplichtingen. Opdrachtgever is jegens verzekeraars en BouwGarant gehouden iedere vorm van vereiste medewerking te verlenen en alle benodigde informatie te verschaffen voor verzekeraars om hun rechten jegens de derden geldend te kunnen maken. De opdrachtgever is in dat kader tevens verplicht zijn vordering op de deelnemer uit hoofde van de met de deelnemer gesloten overeenkomst met toepassing van de Nieuwbouwgarantieregeling ter zake van de geleden schade en te lijden schade alsmede zijn vordering op het depot of anderszins gestelde vervangende zekerheid in het kader van het wettelijk 5%-opschortingsrecht aan BouwGarant te cederen.

lid 7

De rechten en verplichtingen uit de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2013 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 door BouwGarant

lid 1

Een schademelding c.q. een verzoek tot uitkering onder de BouwGarant Garantieregeling Appartementsrechten dient binnen een redelijke termijn schriftelijk bij BouwGarant te worden ingediend. Naar aanleiding van de eerste telefonische of schriftelijke schademelding door opdrachtgever aan BouwGarant, ontvangt deze van BouwGarant een schademeldingsformulier. Het volledig ingevulde en ondertekende schadeformulier dient, eventueel aangevuld met nadien gevraagde informatie, zo spoedig mogelijk na ontvangst aan BouwGarant te zijn 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 van de overeenkomst verzekeraars en BouwGarant onherroepelijk en bij uitsluiting om ingeval van insolventie van de deelnemer voor en namens hem/haar de gevolgen van de insolventie 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.

lid 3

Verzekeraars zullen na bekendwording van de insolventie van de deelnemer, namens de opdrachtgever, de curator bij schriftelijke sommatie overeenkomstig de daartoe strekkende bepalingen in de Faillissementswet bevestiging verzoeken van de afbouw van het werk. Bij gebreke van voornoemde bevestiging binnen de termijn genoemd in de sommatie dan wel ingeval van een schriftelijke melding van de curator dat hij de overeenkomst niet gestand doet, geldt de schaderegeling als in artikel 8 en verder omschreven en wordt de opdrachtgever geacht een beroep te hebben gedaan op deze afbouwwaarborg.

12 Schadevaststelling

lid 1

Verzekeraars schakelen zo nodig een schade-expert in, die met opdrachtgever het werk zal bezoeken, teneinde zich een oordeel te vormen omtrent de aard en omvang van de schade. Van diens bevindingen maakt de schade-expert een expertiserapport op. Indien de melding voortvloeit uit een door de Geschillencommissie Verbouwingen 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

De kosten van door de opdrachtgever aangebrachte noodvoorzieningen komen voor vergoeding in aanmerking indien zonder het aanbrengen ervan te voorzien was dat de schade c.q. de meerkosten van afbouw of herstel hoger zouden zijn geworden. De vergoeding van de kosten van de door opdrachtgever aangebrachte noodvoorzieningen, die door verzekeraars wordt vergoed bedraagt maximaal de ten gevolge van de getroffen noodvoorziening bespaarde extra kosten van afbouw of herstel.

13 Schadeberekening

lid 1

Schadeberekening bij afbouw c.q. berekening van de extra afbouwkosten vindt plaats, uitgaande van toepasselijkheid van de door BouwGarant geadviseerde als addendum bij afgifte van het Waarborgcertificaat te verstrekken, door BouwGarant voorgeschreven BouwGarant betalingsregeling.

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. Betalingen van de opdrachtgever aan de deelnemer die uitstijgen boven deze betalingsregeling, komen niet in aanmerking voor vergoeding onder de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2013. Een eventueel, ten opzichte van de BouwGarant betalingsregeling te weinig aan de deelnemer betaald bedrag strekt in mindering van de door BouwGarant uit te keren vergoeding. Gevolgschade, anders dan door een vertraging in de oplevering van het werk, komt niet voor vergoeding in aanmerking.

lid 2

Uitkering van een vergoeding door BouwGarant ingevolge de “afbouwwaarborg” of “herstelwaarborg” vindt plaats onder aftrek van een eigen risico van € 250.

lid 3

- a) In geval van een beroep op de “herstelwaarborg” worden de ter zake van het privé-gedeelte van het werk te maken herstelkosten vergoed, benodigd om het reeds uitgevoerde werk alsnog in overeenstemming te brengen met het Bouwbesluit, de eisen van goed en deugdelijk werk en de in de onderhavige regeling vastgelegde garantiënormen, tot een maximum van € 17.000. Een eventueel, ten opzichte van de BouwGarant betalingsregeling te weinig aan de deelnemer betaald bedrag strekt in mindering van de door BouwGarant uit te keren vergoeding. Gevolgschade, anders dan door een vertraging in de oplevering van het werk, komt niet voor vergoeding in aanmerking.
- b) In geval van een beroep op de “herstelwaarborg” worden de ter zake van het gemeenschappelijke gedeelte van het werk te maken herstelkosten vergoed die de vereniging van eigenaars redelijkerwijs aan een nieuwe aannemer moet betalen om het

reeds uitgevoerde werk alsnog in overeenstemming te brengen met het Bouwbesluit, de eisen van goed en deugdelijk werk en de in de onderhavige regeling vastgelegde garantienormen, tot een maximum van € 93.000 per Waarborgcertificaat.
c) Bij een beroep op de herstelwaarborg wordt per Waarborgcertificaat maximaal € 110.000 uitgekeerd.

lid 4

Bedoelde vertragingsschade waarop aanspraak wordt gemaakt ingevolge de afbouwwaarborg, wordt vergoed gedurende maximaal 90 kalenderdagen na ommekomst van een termijn gelijk aan 10% van het overeengekomen aantal werkbare werkdagen. Vaststelling van de 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 0,25 pro mille van de aanneemsom met een maximum van € 75.

lid 5

In geval van een beroep op de "herstelwaarborg" worden de herstelkosten vergoed, benodigd om het reeds uitgevoerde werk alsnog in overeenstemming te brengen met het Bouwbesluit, de eisen van goed en deugdelijk werk en de in de onderhavige regeling vastgelegde garantienormen. Een eventueel, ten opzichte van de BouwGarant betalingsregeling te weinig aan de deelnemer betaald bedrag, strekt in mindering van de door BouwGarant uit te keren vergoeding, tenzij er sprake was van een gerechtvaardigde opschorting wegens gebreken.

lid 6

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 daartoe wel vooraf schriftelijk toestemming te hebben verleend.

lid 7

De maximale schadevergoeding per Waarborgcertificaat bedraagt bij een beroep op de afbouwwaarborg 17% van de koop- /aanneemsom inclusief grond of 20 % van de aanneemsom exclusief grond.

14 Schadevergoeding

Als de schadevergoeding is vastgesteld en aan opdrachtgever is medegegeerd 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 of rechtspersoon die de woning van de opdrachtgever of zijn rechtsopvolger heeft gekocht, voor zover laatstbedoelde de woning ook zelf zal gaan bewonen.

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 artikel 16 lid 2 bedoelde geschillenregeling.

lid 2

Alle geschillen tussen BouwGarant/verzekeraars en de opdrachtgever naar aanleiding van de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling 2013, daaronder begrepen vorderingen tot nakoming, ontbinding en schadevergoeding, zullen worden beslecht door de Geschillencommissie (conform de in de overeenkomst opgenomen geschillenclausule is en het daarin van toepassing verklaarde geschillenreglement) of de gewone rechter.