

SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING RENOVATIE 2015



SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING RENOVATIE 2015

DEFINITIES

Anneemsom

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

Akte van splitsing

De notariële akte waarin de splitsing in appartementsrechten is vastgelegd.

Appartementsrecht

Een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het gebouw behorende grond.

Bouwbesluit

De van overheidswege opgelegde bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken inclusief verbouwingen in Nederland moeten voldoen. Waar in deze regeling gesproken wordt van Bouwbesluit wordt bedoeld de versie van het Bouwbesluit die van toepassing is op de verkregen omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen) ter zake van het renovatiewerk. Indien het renovatiewerk niet vergunningplichtig is, bepaalt de datum van het sluiten van de overeenkomst welke versie van het Bouwbesluit van toepassing is. De oudst mogelijke versie van het Bouwbesluit in deze regeling is de versie van 2003.

De bouwtechnische voorschriften, die van toepassing zijn op deze regeling, strekken zich uit tot en met de voorschriften van het Bouwbesluit en de voorschriften waar expliciet in het Bouwbesluit naar wordt verwezen.

Garantiegerechtigde

De opdrachtgever in de zin van deze regeling, dan wel degene die anderszins ingevolge deze regeling de rechten van die opdrachtgever, welke uit deze regeling voortvloeien, kan uitoefenen.

Garantienormen

De in deze regeling omschreven normen, waaraan het renovatiewerk moet voldoen.

Garantiesupplement

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

Gebouw

Een in appartementsrechten gesplitst gebouw of complex van gebouwen dat privégedeelten bevat.

Gebrekenwaarborg

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

Gemeenschappelijke gedeelten

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

Geschillencommissie

De Geschillencommissie, gevestigd te Den Haag.

Huis

Een eengezinshuis bestemd tot gebruik door de opdrachtgever.

Insolventiewaarborg

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

Meerwerk

De extra werkzaamheden ter zake van het renovatiewerk die de ondernemer en de opdrachtgever na het afsluiten van de oorspronkelijke overeenkomst schriftelijk met elkaar overeenkomen en de goedkeuring van SWK dragen.

Modelcontract

De voor deze regeling vastgestelde en uitgegeven modelovereenkomst voor renovatiewerken met de daarbij behorende algemene voorwaarden en toelichting.

Ondernemer

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

Opdrachtgever

De natuurlijke persoon of rechtspersoon die met een ondernemer een overeenkomst tot renovatie is aangegaan

Oplevering

De oplevering van het renovatiewerk. Van de oplevering is sprake indien de ondernemer en de opdrachtgever het proces-verbaal van oplevering beiden hebben ondertekend.

Overeenkomst

De concrete overeenkomst zoals deze tussen ondernemer en opdrachtgever ter zake van het renovatiewerk is gesloten.

Pand

Een huis of een gebouw.

Planacceptatie

De door SWK aan de ondernemer verstrekte schriftelijke bevestiging van inschrijving in het register van het met de aanmelding van het bouwplan gemoeide renovatiewerk.

Privégedeelte

Een gedeelte van een gebouw dat blijktens de akte van splitsing bestemd is of wordt om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

Register

Het door SWK bijgehouden Register waarin de renovatiewerken zijn ingeschreven, die onder deze regeling worden uitgevoerd en opgeleverd.

Register van ingeschreven ondernemingen

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

Renovatie

Het gedeeltelijk herstellen dan wel vernieuwen van een bestaand pand.

Renovatiwerk

De in de overeenkomst in detail beschreven aard en omvang van de renovatie inclusief kwaliteit, prijs en hoeveelheden van te gebruiken materialen en uit te voeren werkzaamheden.

Start renovatiwerk

De aanvang op locatie van het renovatiwerk. Voorbereidende werkzaamheden zoals inventarisatie, onderzoek, inspectie, tekenwerk en bouwplaatsinrichting worden niet beschouwd als start renovatiwerk.

SWK

SWK, gevestigd te Rotterdam.

SWK garantie

De bouwkundige kwaliteitsgarantie op het renovatiwerk die de ondernemer op grond van deze regeling verstrekt aan de garantierechtigde.

SWK waarborgcertificaat renovatie

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

Verzekeringsmaatschappij

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

VvE

De Vereniging van Eigenaars van de appartementsrechten van de privégedeelten die tot een gebouw behoren.

ALGEMEEN

Algemene bepalingen

Artikel 1

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

Toepasselijkheid van deze regeling

Artikel 2

- 2.1 Deze regeling is van toepassing voor opdrachtgevers c.q. garantierechtigden als gedefinieerd in deze regeling.
- 2.2 Deze regeling is van toepassing op een renovatiwerk zoals gedefinieerd in deze regeling alsmede op het bij SWK gemelde meerwerk.
- 2.3 Deze regeling is niet van toepassing op het deel van het bestaande pand dat niet wordt gerenoveerd, tenzij de verzekeringsmaatschappij op het SWK waarborgcertificaat

- renovatie de regeling eveneens van toepassing verklaart op bepaalde onderdelen van het pand die niet worden gerenoveerd.
- 2.4 SWK kan in overleg met de verzekeringsmaatschappij voor bij haar ingeschreven ondernemers al dan niet onder het stellen van voorwaarden afwijken van hetgeen in de artikelen 2.1 en 2.2 is bepaald.

AFDELING I: SWK WAARBORGCERTIFICAAT RENOVATIE

SWK waarborgcertificaat renovatie

Artikel 3

- 3.1 De ondernemer zal binnen twee weken na de totstandkoming van de overeenkomst ten behoeve van de opdrachtgever een aanvraag voor een SWK waarborgcertificaat renovatie via SWK bij de verzekeringsmaatschappij indienen onder overlegging van een kopie van de overeenkomst.
- 3.2 De verzekeringsmaatschappij verstrekt vervolgens binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag aan de opdrachtgever een SWK waarborgcertificaat renovatie, mits het renovatieplan is geaccepteerd door SWK en staat geregistreerd in het Register en daarnaast het door SWK voorgeschreven modelcontract met door SWK goedgekeurde aanvullingen en/of wijzigingen is gebruikt. Een kopie van het SWK waarborgcertificaat renovatie wordt aan de ondernemer gezonden.
- 3.3 Indien een aanvraag voor de afgifte van een SWK waarborgcertificaat renovatie 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 renovatie alsnog aan de opdrachtgever worden afgegeven.
- 3.4 De verzekeringsmaatschappij kan het verzoek per aangetekende brief aan de opdrachtgever 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 renovatiewerken van de bouwplannen van de betreffende ondernemer, waarvoor nog geen aanvraag SWK waarborgcertificaat renovatie door de verzekeringsmaatschappij c.q. SWK is ontvangen, automatisch uitgeschreven uit het Register.
- 3.5 De verzekeringsmaatschappij kan ook ambtshalve of op verzoek van de opdrachtgever een SWK waarborgcertificaat renovatie aan de opdrachtgever verstrekken.
- 3.6 Door afgifte van het waarborgcertificaat renovatie en indien overigens aan de in deze regeling gestelde voorwaarden is voldaan, kan de opdrachtgever aanspraak maken op de in deze regeling opgenomen waarborgen voor het renovatiewerk als bedoeld in afdeling III.

Dekking gemeenschappelijke gedeelten

Artikel 4

- 4.1 Ingeval uitsluitend de eigenaren van individuele appartementsrechten, die de bevoegdheid omvatten tot het exclusieve gebruik van privégedeelten, in een gebouw overeenkomsten met de ondernemer inzake renovatie aangaan, geldt een pro rata dekking voor het renovatiewerk dat tot de gemeenschappelijke gedeelten behoort.
- 4.2 In het in artikel 4.1 beschreven geval zijn de waarborgrechten ter zake van het renovatiewerk van de gemeenschappelijke gedeelten beperkt tot de som van de aandelen (breukdelen) in de gemeenschap, die blijkens de toepasselijke akte van splitsing worden vertegenwoordigd door de individuele appartementsrechten, waarvoor ingevolge artikel 3 een SWK waarborgcertificaat renovatie is afgegeven.
In geval van ondersplitsing in appartementsrechten, is de dekking van de in dit artikel bedoelde waarborgrechten beperkt tot het pro rata deel, waarin de onder-VvE ingevolge

de akte van hoofdsplitsing dient bij te dragen in de kosten van herstel van het renovatiewerk 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 is afgegeven (alles voor zover de herstelkosten op grond van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing niet ten laste van bepaalde eigenaren, dan wel anderen dan de eigenaren komen).

De verzekeringsmaatschappij kan bij de acceptatie van een renovatieplan de reikwijdte van de waarborg ter zake van het betreffende renovatieplan beperken en de ondernemer verplichten daarvan schriftelijk mededeling te doen aan de garantiegerechtigde.

- 4.3 In elk ander geval dan in artikel 4.1 beschreven is geen sprake van een pro rata dekking van het renovatiewerk dat tot de gemeenschappelijke gedeelten behoort.

AFDELING II: GARANTIE VAN DE ONDERNEMER

Ingaan SWK garantietermijn

Artikel 5

- 5.1 Zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen veertien dagen na de oplevering zal de ondernemer daarvan met datumvermelding schriftelijk opgave doen aan SWK.
- 5.2 De SWK garantietermijn gaat in drie maanden na de oplevering.
- 5.3 Indien de datum van oplevering niet objectief kan worden vastgesteld, stelt SWK bindend vast of, en zo ja op welke datum de garantietermijn in de zin van deze regeling is ingegaan.
- 5.4 De beslissing van SWK dient uitsluitend ter vaststelling van de dag van ingang van de SWK garantietermijn, zodat de ondernemer noch tegenover de opdrachtgever noch tegenover SWK door die beslissing zal zijn gedechargeerd voor de staat, waarin het renovatiewerk zich bevindt.

Garantie, garantienormen en garantietermijn

Artikel 6

- 6.1 De ondernemer garandeert aan de garantiegerechtigde, dat het renovatiewerk zal voldoen aan de hierna genoemde SWK garantienormen.
- 6.2 Gegarandeerd wordt, dat de toegepaste constructies, materialen, onderdelen en de installaties, onder redelijkerwijs te voorzien externe omstandigheden deugdelijk zijn en bruikbaar voor het doel waarvoor ze zijn bestemd; een en ander voor zover in deze regeling ter zake geen beperkingen zijn opgenomen.
- 6.3 Het renovatiewerk voldoet aan de toepasselijke eisen gesteld in het Bouwbesluit.
- 6.4 SWK is bevoegd om, onder voorbehoud van goedkeuring door de verzekeringsmaatschappij, op verzoek van een ondernemer in het kader van experimenten in het belang van de volkshuisvesting technische constructies onder de werking van deze SWK Garantie- en waarborgregeling Renovatie te accepteren, die afwijken van de geldende technische eisen uit de SWK Garantie- en waarborgregeling Renovatie.
SWK kan aan een acceptatie voorwaarden stellen, die waarborgen dat het niveau gelijkwaardig is aan de oorspronkelijke eis.
- 6.5 In het bij deze regeling behorende Garantiesupplement zijn de SWK garantietermijnen voor verschillende onderdelen van het renovatiewerk en uitsluitingen van de SWK garantie (Module I), alsmede de eventuele aanvullende garantievoorwaarden (Module II), opgenomen. SWK is bevoegd het Garantiesupplement aan de eisen des tijds en de stand der wetenschap aan te passen. Op de rechtsverhouding van partijen is de door SWK in de planacceptatie en op het waarborgcertificaat renovatie genoemde versie van het Garantiesupplement van toepassing.
- 6.6 Het pand zal, voor zover betrekking hebbend op het renovatiewerk, de indeling hebben die tussen de ondernemer en de opdrachtgever is overeengekomen. De indeling, die

onder verantwoordelijkheid van de ondernemer is of zal worden uitgevoerd, zal voldoen aan de daarvoor geldende eisen van het Bouwbesluit.

SWK garantie als aanvulling op de overeenkomst

Artikel 7

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

Verzoek tot herstel

Artikel 8

- 8.1 De garantierechtigde dient zo spoedig mogelijk na ontdekking van een (technisch) gebrek dat onder de SWK garantie valt de ondernemer daarvan schriftelijk en binnen de toepasselijke SWK garantietermijn op de hoogte te stellen met het verzoek om tot herstel over te gaan. Binnen uiterlijk vier weken na het verzoek tot herstel van de garantierechtigde deelt de ondernemer schriftelijk aan de garantierechtigde mede of hij het gebrek onder SWK garantie erkent en welke herstelwerkzaamheden hij gaat verrichten. De garantierechtigde zal de ondernemer toelaten om onderzoek naar de gesignaleerde gebreken te verrichten. Indien de ondernemer het gebrek onder garantie erkent zal hij de herstelwerkzaamheden vervolgens binnen vier weken na deze schriftelijke mededeling uitvoeren. De ondernemer is (behoudens overmacht, vakantiesluiting of weersomstandigheden) in verzuim indien hij deze verplichtingen niet of niet tijdig nakomt. De garantierechtigde is verplicht de benodigde medewerking te verlenen aan de ondernemer bij het (doen) uitvoeren van de herstelwerkzaamheden.
- 8.2 Indien achteraf blijkt, dat aan het verzoek tot herstel geen schending van een garantiernorm of geen schending van de contractuele aansprakelijkheid uit de overeenkomst ten grondslag lag, is de ondernemer gerechtigd om aan de garantierechtigde een bedrag aan inspectiekosten ad € 105,- inclusief BTW in rekening te brengen.
- 8.3 Indien de garantierechtigde op het tijdstip van zijn verzoek tot herstel als bedoeld in artikel 8.1 de overeengekomen aanneemsom inclusief het saldo van het meer- en minderwerk nog niet volledig aan de ondernemer heeft voldaan, worden de aanspraken uit deze regeling opgeschort totdat de garantierechtigde het resterende deel heeft betaald. Een uitzondering daarop wordt gemaakt ingeval de garantierechtigde ingevolge de wet of een contractuele afspraak met de ondernemer gerechtigd is de betaling op te schorten, dan wel ingeval hem zijn aanspraak op de bepalingen uit deze regeling in redelijkheid niet kan worden ontzegd. Opschorting van aanspraken zal niet leiden tot verlenging van garantietermijnen. Indien achteraf blijkt, dat sprake was van een schending van de SWK garantie over de periode vanaf de dag van schriftelijke melding van het gebrek door de garantierechtigde aan de ondernemer tot aan de dag van herstel door de ondernemer, wordt de looptijd van de SWK garantie ter zake van het betreffende onderdeel voor de duur van de vorenbedoelde periode geacht te hebben stilgestaan.
- 8.4 In geval van faillissement, liquidatie of ontstentenis van de ondernemer, dient de garantierechtigde het verzoek tot herstel met overlegging van de nodige relevante gegevens rechtstreeks te richten aan SWK, die namens de verzekeringsmaatschappij het beroep op de waarborg in behandeling neemt.

Verlies aanspraken

Artikel 9

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

Geschillen tussen 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 ambtshalve 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 Renovatie, daaronder begrepen vorderingen tot nakoming, ontbinding en schadevergoeding, zullen worden beslecht door de Geschillencommissie (conform de in de overeenkomst opgenomen geschillenclausule en het daarin van toepassing verklaarde geschillenreglement, met dien verstande dat voor “de opdrachtgever” moet worden gelezen “de garantiegerechtigde”) of de gewone rechter.
- 10.3 De rechtsvordering uit hoofde van een SWK garantiegebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van drie jaren na afloop van de op het gebrek betrekking hebbende SWK garantietermijn als vermeld in het Garantiesupplement.

AFDELING III:**WAARBORGEN VAN DE VERZEKERINGSMAATSCHAPPIJ****De insolventiewaarborg****Artikel 11**

- 11.1 De opdrachtgever zal zo spoedig mogelijk en uiterlijk binnen veertien dagen nadat hem de insolventie van de ondernemer bekend is geworden, daarvan schriftelijk aan de verzekeringsmaatschappij melding maken.
- 11.2 Ingevolge deze regeling gelden als insolventie uitsluitend:
- a. het faillissement van de ondernemer;
 - b. het geval dat, naar het uitsluitende oordeel van de verzekeringsmaatschappij, voldoende feiten en omstandigheden zijn komen vast te staan, waaruit blijkt dat de ondernemer haar betalingen heeft gestaakt en/of in een toestand verkeert welke in feite overeenkomt met de hiervoor onder a. genoemde situatie.
- Indien ten gevolge van molest de sub a of sub b genoemde situatie is ontstaan, wordt dit niet aangemerkt als insolventie in de zin van deze regeling. Onder molest wordt verstaan de omschrijving gegeven in de tekst die door het Verbond van Verzekeraars op 2 november 1981 ter griffie van de Arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage is gedeponneerd. Indien deze tekst gewijzigd wordt, is de gewijzigde tekst van toepassing op gevallen waarvoor het SWK waarborgcertificaat renovatie 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 opdrachtgever door de verzekeringsmaatschappij schadeloos gesteld met inachtneming van de volgende voorwaarden en bepalingen.
- De verzekeringsmaatschappij heeft bij de schadeloosstelling de keuze uit de volgende opties:
- a. de verzekeringsmaatschappij betaalt de meerkosten voor de opdrachtgever voor het voltooiën van het renovatiewerk ten opzichte van de in de oorspronkelijke overeenkomst genoemde aanneemsom;
 - b. de verzekeringsmaatschappij betaalt de reeds door de opdrachtgever betaalde termijnen en overige betalingen ter zake van de uitvoering van het renovatiewerk aan de opdrachtgever terug, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de dag der betaling tot de dag der voldoening.

- 11.4 a. De opdrachtgever machtigt door ondertekening van de overeenkomst de verzekeringsmaatschappij onherroepelijk en bij uitsluiting om in geval van insolventie van de ondernemer voor en namens hem/haar de gevolgen van de insolventie van de ondernemer te regelen, waaronder begrepen het voeren van onderhandelingen met de curator en het treffen van een regeling ter voltooiing van het renovatiewerk. Voorts is de verzekeringsmaatschappij gerechtigd om al die maatregelen te nemen met betrekking tot het in uitvoering zijnde renovatiewerk die de verzekeringsmaatschappij nodig of nuttig oordeelt ter beperking of regeling van de schade.
- 11.4 b. De verzekeringsmaatschappij zal na bekendwording van de insolventie van de ondernemer, namens de opdrachtgever, de curator bij schriftelijke sommatie overeenkomstig de daartoe strekkende bepalingen in de Faillissementswet bevestiging verzoeken van de voltooiing van het renovatiewerk. 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 opdrachtgever geacht een beroep te hebben gedaan op deze insolventiewaARBORG.
- 11.5 De opdrachtgever is op straffe van verlies van zijn recht op schadeloosstelling verplicht aan de verzekeringsmaatschappij alle gevraagde inlichtingen, stukken en medewerking te verschaffen en is in het bijzonder verplicht zijn vordering op de ondernemer uit hoofde van de overeenkomst ter zake van de geleden schade en te lijden schade aan de verzekeringsmaatschappij te cederen.
In het geval de opdrachtgever ter gelegenheid van de oplevering gebruik heeft gemaakt van het recht om naar rato van de gebreken een herstelbedrag in te houden op de laatste termijn, dan wel de ondernemer ter zake een vervangende zekerheid ten behoeve van de opdrachtgever heeft gesteld, is de opdrachtgever tevens (op straffe van verlies van zijn recht op schadeloosstelling) verplicht diens eventuele vordering op de ondernemer c.q. de vervangende zekerheid ter zake van de herstelkosten van opleveringsgebreken en/of zorgpunten, aan de verzekeringsmaatschappij te cederen.
Van cessie zijn verrekenbare vorderingen als bedoeld in artikel 11.12 uitgesloten.
Hetzelfde geldt voor een eventuele subrogatie van de verzekeringsmaatschappij in de rechten van de opdrachtgever. Van een subrogatie in verrekenbare vorderingen als bedoeld in artikel 11.12 is geen sprake.
- 11.6 Wanneer er door de verzekeringsmaatschappij een afbouwregeling ter zake van het renovatiewerk wordt getroffen ontvangt de opdrachtgever – als onderdeel van de schadeloosstelling – een vergoeding van 0,25 promille van de in de oorspronkelijke overeenkomst genoemde aanneemsom per te laat opgeleverde kalenderdag tot maximaal 150 kalenderdagen, doch deze aanspraak kan eerst geldend worden gemaakt met ingang van de dag waarop het oorspronkelijk aantal overeengekomen werkbare werkdagen voor het renovatiewerk met 10% is overschreden (met dien verstande dat de eerste 10% overschrijding niet wordt vergoed).
De vergoedingsregeling is uitsluitend van toepassing op een renovatiewerk 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 opdrachtgever oorspronkelijk overeengekomen aantal werkbare werkdagen verhoogd met 10%. Door middel van onderstaande tabel wordt de datum, waarop het renovatiewerk 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 opdrachtgever de in artikel 11.6 genoemde vergoeding toe. Op de in artikel 11.6 omschreven schadevergoeding wordt in mindering gebracht door de opdrachtgever veroorzaakte vertraging alsmede elke schadevergoeding ter zake van bouwijdoverschrijding waarop de opdrachtgever 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 maximaal 20% van de aanneemsom.
- 11.9 Ingeval de opdrachtgever bij de oplevering geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht om naar rato van de opleveringsgebreken een herstelbedrag in te houden op de laatste termijn, totdat de opleveringsgebreken zijn hersteld, strekt een bedrag ter hoogte van de werkelijke herstelkosten ter zake van deze gebreken in mindering op de in de artikelen 11.3 en 11.8 bedoelde schadeloosstelling, doch tot een maximum van 5% van de aanneemsom. Deze bepaling is niet van toepassing indien de ondernemer tijdig een vervangende zekerheid van 5% van de aanneemsom, zoals een bankgarantie, ten behoeve van de opdrachtgever heeft gesteld en de opdrachtgever deze zekerheid handhaaft totdat de opleveringsgebreken zijn hersteld.
- 11.10 De navolgende betalingen, die de opdrachtgever heeft verricht uit hoofde van de overeenkomst dan wel overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, komen voor rekening en risico van de opdrachtgever en vallen niet onder de dekking van de insolventiewaARBorg:
- betalingen voorafgaand aan start renovatiewerk;
 - betalingen vooruitlopend op de verrichte prestatie van de ondernemer in het kader van de tussen de ondernemer en de opdrachtgever overeengekomen en door de verzekeringsmaatschappij goedgekeurde termijnregeling;
 - betalingen na de datum van insolventie van de ondernemer, tenzij de verzekeringsmaatschappij vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend.
- 11.11 Bij een afbouwregeling overeenkomstig artikel 11.3.a. worden de in artikel 11.10 bedoelde betalingen nogmaals door de verzekeringsmaatschappij verlangd van de opdrachtgever. In geval van een schadeloosstelling overeenkomstig artikel 11.3.b. strekken de vorenbedoelde betalingen in mindering op het door de verzekeringsmaatschappij aan de opdrachtgever uit te keren bedrag.
- 11.12 Vorderingen van de opdrachtgever, die met eventuele openstaande vorderingen van de failliet kunnen worden verrekend, zullen door de verzekeringsmaatschappij namens de opdrachtgever met de vorderingen van de failliet worden verrekend. Dergelijke verrekbare vorderingen vallen uitdrukkelijk niet onder de dekking van de insolventiewaARBorg.
- 11.13 Ingeval de ondernemer vóór start renovatiewerk in staat van insolventie raakt conform het gestelde in artikel 11.2, komen de insolventiewaARBorg, alsmede de gebrekenwaARBorg, te vervallen.

De gebrekenwaarborg

Artikel 12

- 12.1 De garantierechtigde is verplicht de benodigde medewerking te verlenen aan de ondernemer bij het (doen) uitvoeren van het ingevolge deze regeling gegeven arbitrale vonnis van de Geschillencommissie. Indien de ondernemer in gebreke blijft om het ingevolge deze regeling gegeven arbitrale vonnis van de Geschillencommissie na te komen, voert de verzekeringsmaatschappij op eerste schriftelijk verzoek van de garantierechtigde de prestatie uit waartoe de ondernemer is veroordeeld, voor zover de veroordeling betrekking heeft op de schending van een SWK garantienorm. Een in het vonnis van de Geschillencommissie toegewezen en verbeurde dwangsom valt niet onder de dekking van de gebrekenwaarborg. Alleen een vonnis van de Geschillencommissie kan als basis dienen voor een beroep op de gebrekenwaarborg. Met een vonnis van de gewone rechter kan geen beroep op deze gebrekenwaarborg worden gedaan. Indien in het arbitrale vonnis een termijn is genoemd waarbinnen moet worden gepresteerd, is de ondernemer bij overschrijding van die termijn van rechtswege in verzuim. Indien het arbitrale vonnis geen termijn noemt is de ondernemer eerst na voorafgaande ingebrekestelling door de garantierechtigde, met inachtneming van een redelijke termijn voor nakoming, in verzuim.
- Ingeval de verzekeringsmaatschappij opteert voor herstel in natura in plaats van vergoeding van herstelkosten (als bedoeld in artikel 12.3) schakelt de verzekeringsmaatschappij voor rekening van de ondernemer een ander bouwbedrijf dan de ondernemer in om de vorenbedoelde prestatie uit te voeren. Ter zekerheid van de voldoening van de kosten daarvan stelt de ondernemer een zekerheid in de vorm van een bankgarantie ten behoeve van de verzekeringsmaatschappij.
- De verzekeringsmaatschappij schakelt geen ander bouwbedrijf dan de ondernemer in indien de ondernemer binnen zes weken na het beroep op de gebrekenwaarborg door de garantierechtigde een herstelplan indient bij de verzekeringsmaatschappij en de verzekeringsmaatschappij binnen zes weken na ontvangst daarvan schriftelijk bevestigt dat het herstelplan naar het oordeel van de verzekeringsmaatschappij toereikend is om de vorenbedoelde prestatie uit te voeren. Ingeval de complexiteit van het herstelplan daartoe aanleiding geeft, kan de verzekeringsmaatschappij langere termijnen toepassen dan de bedoelde termijnen van zes weken.
- 12.2 In geval van insolventie van de ondernemer na ingang van de garantietermijn (als bedoeld in artikel 11.2) kan de garantierechtigde rechtstreeks de verzekeringsmaatschappij tot nakoming van de SWK garantie aanspreken. In dit geval geldt voor de garantierechtigde een eigen risico van € 260,- inclusief BTW per garantiejaar. Het bepaalde in artikel 11.5 is van overeenkomstige toepassing.
- Indien bij insolventie van de ondernemer na ingang van de garantietermijn opleveringsgebreken en/of zorgpunten niet door de ondernemer zijn verholpen en deze opleveringsgebreken en/of zorgpunten de SWK garantie schenden, kan de verzekeringsmaatschappij op verzoek van de garantierechtigde voor herstel zorg dragen tot op het niveau van de SWK garantie onder de voorwaarden dat de melding door de garantierechtigde via SWK aan de verzekeringsmaatschappij plaatsvindt binnen de geldende SWK garantietermijn en dat de garantierechtigde conform artikel 11.5 de vordering c.q. de vervangende zekerheid ter zake van de herstelkosten heeft gecedeerd aan de verzekeringsmaatschappij. Ingeval de garantierechtigde de vordering c.q. de vervangende zekerheid ter zake van de nog niet verholpen opleveringsgebreken en/of zorgpunten niet heeft gehandhaafd, komen de vorenbedoelde herstelkosten tot een maximum van 5% van de aanneemsom voor rekening en risico van de garantierechtigde.
- Ingeval de garantierechtigde zelf zorg draagt voor herstel van de vorenbedoelde opleveringsgebreken en/of zorgpunten, vallen deze opleveringsgebreken en/of zorgpunten alsmede het herstel daarvan buiten de werking van de gebrekenwaarborg, tenzij de verzekeringsmaatschappij na beoordeling van het herstel c.q. het herstelplan schriftelijk

- lijk bevestigt dat het herstel voldoet aan het niveau van de SWK garantie en is c.q. wordt uitgevoerd door een te goeder naam bekend staande aannemer.
- 12.3 De verzekeringsmaatschappij heeft in beide voornoemde gevallen de keuze om – voor zover van toepassing – het herstel in natura uit te voeren dan wel de herstelkosten tegen finale kwijting en vrijwaring van verdere aanspraken op herstel of schadevergoeding aan de opdrachtgever te vergoeden.
- 12.4 De waarborg van de verzekeringsmaatschappij uit hoofde van dit artikel gaat niet verder dan de SWK garantie en is in ieder geval beperkt tot een maximum van 20% van de aanneemsom voor de gehele garantieperiode
- 12.5 Binnen het in het vorige lid genoemde maximum komen uitsluitend de volgende kosten eveneens voor vergoeding in aanmerking:
- a. schadekosten, die een direct gevolg zijn van de herstelwerkzaamheden onder de gebrekenwaarborg;
 - b. kosten, die een onvermijdelijk gevolg zijn van de uitvoering van de gebrekenwaarborg, mits gemaakt na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verzekeringsmaatschappij. Te denken valt hierbij onder meer aan: kosten van vervangende huisvesting, ontruiming, tijdelijke opslag en herplaatsing van inrichting en inboedel enzovoorts.
- 12.6 Een beroep op de waarborg als bedoeld in dit artikel is niet (meer) mogelijk in de volgende gevallen:
- a. indien sprake is van een vonnis van de gewone rechter;
 - b. indien de garantierechtige niet binnen twee jaar na het verzoek tot herstel aan de ondernemer daadwerkelijk een arbitrale procedure bij de Geschillencommissie aanhangig heeft gemaakt dan wel de verzekeringsmaatschappij rechtstreeks tot nakoming van de SWK garantie heeft aangesproken conform artikel 12.2;
 - c. gedurende de termijn dat hoger beroep kan worden ingesteld tegen het in eerste aanleg gewezen vonnis van de Geschillencommissie;
 - d. indien hoger beroep is ingesteld bij de Geschillencommissie tegen (een deel van) het in eerste aanleg gewezen vonnis en dat hoger beroep ziet op een veroordeling die betrekking heeft op de schending van een in het Garantiesupplement genoemde garantievoorwaarde;
 - e. indien de garantierechtige 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.
- 12.7 Bij een beroep op de gebrekenwaarborg ter zake van het renovatiewerk van de gemeenschappelijke gedeelten in het in artikel 4.1 beschreven geval zal met inachtneming van de definitieve akte van splitsing altijd het aandeel, dat ingevolge artikel 4.2 aan de VvE wordt toegekend, opnieuw worden vastgesteld.
- 12.8 Indien de VvE in de zin van deze regeling een geldig beroep doet op de gebrekenwaarborg, zal de verzekeringsmaatschappij voor herstel zorg dragen nadat de VvE een geldbedrag, gebaseerd op de hoogte van de schade, heeft gestort op de rekening van de verzekeringsmaatschappij voor het aandeel dat buiten de pro rata dekking van de waarborg valt. Dit bedrag kan de VvE verhalen op de individuele leden van de VvE die geen SWK waarborgcertificaat renovatie bezitten.
- 12.9 Ingeval een meerderheid van de individuele leden van de VvE niet instemt met een door de verzekeringsmaatschappij beoogde voltooiing van het renovatiewerk c.q. beoogd herstel, is de verzekeringsmaatschappij gerechtigd de kosten van voltooiing c.q. herstelkosten tegen finale kwijting aan de garantierechtige te vergoeden.

AFDELING IV: OVERIGE BEPALINGEN

Overgang van de rechten van de opdrachtgever uit deze regeling en het SWK waarborgcertificaat renovatie

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 pand dan wel het appartementsrecht van rechtswege overgaan op de opvolgende eigenaar, onder de voorwaarde dat deze aan de definitie van opdrachtgever als bedoeld in de aanhef van deze regeling voldoet.

Artikel 6:251 lid 1 BW luidt:

“Staat een uit een overeenkomst voortvloeiend, voor overgang vatbaar recht in een zodanig verband met een aan de schuldeiser toebehorend goed, dat hij bij dat recht slechts belang heeft, zolang hij het goed behoudt, dan gaat dat recht over op degene die dat goed onder bijzondere titel verkrijgt.”

13.2 Indien de garantiegerechtigde een regeling met de ondernemer heeft getroffen waarbij de ondernemer onder deze regeling vallende gebreken aan het renovatiewerk niet heeft hersteld, maar tegen betaling van een geldbedrag heeft afgekocht, dan is de opvolgende eigenaar aan deze afspraken en financiële afwikkeling gebonden. Dit impliceert dat de opvolgende eigenaar geen aanspraak meer kan maken op herstel van deze gebreken door de ondernemer of de verzekeringsmaatschappij en ter zake geen beroep kan doen op de waarborg.

Geschillen tussen verzekeringsmaatschappij/SWK en garantiegerechtigde

Artikel 14

14.1 Garantiegerechtigde en verzekeringsmaatschappij/SWK zullen er naar streven geschillen naar aanleiding van c.q. voortvloeiend uit deze regeling, in minnelijk overleg op te lossen. Indien de garantiegerechtigde en de verzekeringsmaatschappij/SWK niet tot een minnelijke oplossing van het geschil kunnen komen, dan geldt tussen hen de in artikel 14.2 bedoelde geschillenregeling.

14.2 Alle geschillen tussen de verzekeringsmaatschappij/SWK en de garantiegerechtigde naar aanleiding van de SWK Garantie- en waarborgregeling Renovatie, daaronder begrepen vorderingen tot nakoming, ontbinding en schadevergoeding, zullen worden beslecht door de Geschillencommissie (conform de in de overeenkomst opgenomen geschillen-clausule en het daarin van toepassing verklaarde geschillenreglement, met dien verstande dat voor “de opdrachtgever” moet worden gelezen “de garantiegerechtigde” en dat voor “de ondernemer” moet worden gelezen “de verzekeringsmaatschappij/SWK”) of de gewone rechter.

Inwerkingtreding

Artikel 15

Deze regeling treedt in werking per 1 juli 2015 en zal uitsluitend van toepassing zijn op renovatiewerken waarvoor het plan via SWK bij de verzekeringsmaatschappij is aangemeld op of na 1 juli 2015.

Uitvoeren van werkzaamheden in het kader van deze regeling

Artikel 16

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

