

**SWK**

# Garantie- en waarborgregeling Renovatie 2024





# Inhoud

## Deel 1

Inleiding	3
SWK	3
SWK Garantie- en waarborgregeling Renovatie 2024	3

## Deel 2

Officiële tekst SWK Garantie- en waarborgregeling Renovatie 2024	6
Definities	6
Algemeen	9
Afdeling I: Verkrijging SWK waarborgcertificaat	10
Afdeling II: Garantie van de Ondernemer	11
Afdeling III: Insolventiewaarborg en Gebrekenwaarborg	14
Afdeling IV: Overige bepalingen	20

# Inleiding

## SWK

SWK is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste ondernemingen aangesloten, die zich zowel nationaal als internationaal bezig houden met het ontwikkelen en realiseren van de meest uiteenlopende bouwwerken. De bij SWK aangesloten ondernemers onderscheiden zich in de markt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. Daarnaast heeft een groot aantal van deze ondernemers een gecertificeerd kwaliteitssysteem.

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

SWK verstrekt namens de verzekeraar waarborgcertificaten aan partijen die bij SWK aangesloten ondernemers opdracht geven tot realisatie van een werk. Dit SWK waarborgcertificaat beschermt de opdrachtgevers, binnen de voorwaarden van de SWK Garantie- en waarborgregeling Renovatie, tegen realisatierisico's en kwaliteitsrisico's.

In hoofdlijnen voert SWK de volgende werkzaamheden uit:

- › beoordeling en inschrijving van ondernemers en renovatieplannen/bouwplannen;
- › financiële en technische screening van aangesloten ondernemers;
- › informatievoorziening en advisering;
- › klachtenbehandeling en klachtenbemiddeling;
- › verstrekking van SWK waarborgcertificaten (uit naam van de verzekeraar);
- › inontvangstneming van schademeldingen.

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

## SWK Garantie- en waarborgregeling Renovatie 2024

Deze regeling is bedoeld voor opdrachtgevers van projectmatige renovatie van bestaande objecten. De meest gebruikelijke objecten zijn woongebouwen, parkeergarages en commerciële ruimten, maar ook utiliteitsgebouwen kunnen onder deze regeling worden gebracht. Bij renovatie blijft de bestemming, die het object vóór renovatie heeft, meestal

behouden. Een voorbeeld hiervan is de renovatie van een appartementengebouw. Na renovatie kan het gebouw weer dienst doen als appartementengebouw.

## Alternatief voor bankgarantie

Deze regeling is een uitstekend alternatief voor de bankgarantie die de opdrachtgever gewend is te verlangen van de bouwondernemer aangaande het risico van een faillissement van de ondernemer tijdens de realisatie. Via de bankgarantie verkrijgt de opdrachtgever bij een faillissement van de ondernemer een geldbedrag variërend van 5% tot 10% van de aanneemsom. De opdrachtgever moet dan met dit beperkte geldbedrag zelf de realisatie zien te regelen.

Bij de SWK Garantie- en waarborgregeling Renovatie wordt de opdrachtgever volledig ontzorgd doordat de realisatie bij faillissement van de ondernemer wordt geregeld. De verzekeraar heeft conform artikel 11.3 van deze regeling ook de keuze de reeds betaalde termijnen aan de opdrachtgever terug te betalen. In de geschiedenis van SWK is dit laatste op het moment van schrijven (medio 2023) echter nooit voorgekomen en zijn bij faillissement van de ondernemer alle in aanbouw zijnde projecten gerealiseerd.

## Afbouwwaarborg

De opdrachtgever kan aanspraak maken op de in artikel 11.3 van deze regeling omschreven waarborg die de opdrachtgever beschermt tegen insolventie van de ondernemer tijdens de realisatie. De dekking van de afbouwwaarborg bedraagt 20% van de aanneemsom.

In de officiële tekst van de SWK Garantie- en waarborgregeling Renovatie wordt afbouwwaarborg aangeduid als **insolventiewaarborg**.

## Herstelwaarborg

Op de herstelwaarborg kan de opdrachtgever vanaf drie maanden na oplevering van het object een beroep doen wanneer niet aan bepaalde door de ondernemer aan de opdrachtgever gegarandeerde kwaliteitseisen wordt voldaan. Deze kwaliteitseisen zijn uitgewerkt in de toepasselijke SWK garantie. De nakoming van de SWK garantie door de ondernemer is verzekerd.

De opdrachtgever kan een beroep op de herstelwaarborg doen als de ondernemer een arbitraal vonnis inzake de SWK garantie niet of niet tijdig nakomt. Ook als de ondernemer na de oplevering failliet gaat, kan de opdrachtgever bij een SWK garantielacht een beroep doen op de herstelwaarborg.

De dekking van de herstelwaarborg bedraagt standaard maximaal 20% van de aanneemsom. Voor ernstige gebreken geldt een termijn van maximaal 10 jaar, die drie maanden na de oplevering ingaat. Voor overige gebreken geldt in principe een kortere termijn. De garantietermijnen, garantie-uitsluitingen en eventuele aanvullende garantievoorwaarden zijn vastgelegd in de toepasselijke modules. In de officiële tekst van de SWK Garantie- en waarborgregeling Renovatie wordt herstelwaarborg aangeduid als **gebrekenwaarborg**.



## Verzekeraar

Op het SWK waarborgcertificaat wordt de naam van de verzekeraar genoemd die de waarborgen verschaft. SWK werkt samen met de genoemde verzekeraar. Voor een beroep op de insolventiewaarborg en de gebrekenwaarborg meldt de opdrachtgever zich bij SWK. Verkrijgers van een SWK waarborgcertificaat hebben de zekerheid van een verzekering die is ondergebracht bij een vergunninghoudende verzekeraar.

## Arbitrage

Het sluitstuk van de SWK regeling wordt gevormd door een laagdrempelige geschillenregeling. Meestal zullen geschillen tussen de ondernemer en de opdrachtgever over de overeenkomst of de SWK regeling in onderling overleg opgelost kunnen worden. Mocht dit onverhoopt niet lukken, dan kan SWK bemiddelen om een oplossing te bereiken. Is het niet mogelijk om het geschil in der minne op te lossen, dan kan het geschil worden voorgelegd aan De Geschillencommissie te Den Haag.

Gaat het om een geschil tussen een ondernemer en een particuliere opdrachtgever of een groep van particuliere opdrachtgevers zoals een kopersvereniging of een Vereniging van Eigenaars, dan is de Geschillencommissie Garantiewoningen de aangewezen commissie. Een geschil tussen een ondernemer en een zakelijke opdrachtgever wordt beslecht door de Geschillencommissie Woningbouw. De Geschillencommissie is er zowel voor opdrachtgevers als voor ondernemers. Het moet dan gaan om geschillen naar aanleiding van de SWK regeling. Ook voor geschillen naar aanleiding van de overeenkomst, waarin de geschillenregeling van De Geschillencommissie is overeengekomen, kunnen de partijen bij De Geschillencommissie terecht.

Opdrachtgevers kunnen er ook voor kiezen om hun geschil aan de gewone rechter voor te leggen. Van belang bij de keuze tussen De Geschillencommissie en de gewone rechter is dat alleen op grond van een vonnis van De Geschillencommissie een beroep op de gebrekenwaarborg mogelijk is. De arbiter van De Geschillencommissie bepaalt in het vonnis welk deel van de uitspraak een schending van de SWK garantie betreft en derhalve onder de gebrekenwaarborg valt. De gewone rechter doet dit niet. Met andere woorden: met een vonnis van de gewone rechter kan geen beroep op de gebrekenwaarborg worden gedaan.

Ook wanneer een geschil mocht ontstaan met SWK of de op het SWK waarborgcertificaat genoemde verzekeraar over de uitvoering van de SWK regeling, kan de opdrachtgever bij De Geschillencommissie terecht.

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

# Officiële tekst SWK Garantie- en waarborgregeling Renovatie 2024

## 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.

### **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 Renovatiewerk.

Indien het Renovatiewerk niet vergunningplichtig is, bepaalt de datum van het sluiten van de Overeenkomst welke versie van het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing is.

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

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

### **Bouwbesluit**

De van overheidswege opgelegde bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken inclusief verbouwingen in Nederland moeten voldoen. Waar in deze regeling gesproken wordt van Bouwbesluit wordt bedoeld de versie van het Bouwbesluit die van toepassing is op de verkregen omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen) ter zake van het 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 2012.

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

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

### **De Geschillencommissie**

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

### **Garantiegerechtigde**

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

### **Gebouw**

Een in Appartementsrechten gesplitst gebouw of complex van gebouwen dat Privégedeelten bevat.

### **Gebrekenwaarborg**

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

### **Gemeenschappelijke gedeelten**

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

### **Huis**

Een eengezinshuis bestemd tot gebruik door de Opdrachtgever.

### **Insolventiewaarborg**

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

**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.

**Modelovereenkomst**

De voor deze regeling vastgestelde en uitgegeven modelovereenkomst voor Renovatiewerken met de daarbij behorende Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting.

**Ondernemer**

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

**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 renovatieplan gemoeide Renovatiewerk.

**Privégedeelte**

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

**Register**

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

**Register van ingeschreven ondernemingen**

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

**Renovatie**

Het gedeeltelijk herstellen dan wel vernieuwen van een bestaand Pand.

**Renovatiewerk**

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 Renovatiewerk**

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

### **SWK**

SWK, gevestigd te Rotterdam.

### **SWK garantie**

De kwaliteitsgarantie op het Renovatiewerk die de Ondernemer op grond van deze regeling verstrekt aan de Garantiegerechtigde.

### **SWK waarborgcertificaat**

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

### **Vereniging van Eigenaars**

De vereniging van de eigenaars van de Appartementenrechten van de Privégedeelten die tot een Gebouw behoren.

### **Verzekeraar**

De verzekeraar als genoemd op het SWK waarborgcertificaat.

## Algemeen

### Algemene bepalingen

#### **Artikel 1**

- 1.1 De Ondernemer neemt op zich de Renovatiewerken, die zijn ingeschreven in het Register te realiseren en/of te leveren en te garanderen zoals hierna is bepaald.
- 1.2 De Verzekeraar verzekert de Insolventiewaarborg en de Gebrekenwaarborg.

### Toepasselijkheid

#### **Artikel 2**

- 2.1 Deze regeling is van toepassing op Opdrachtgevers c.q. Garantiegerechtigden als gedefinieerd in deze regeling.
- 2.2 Deze regeling is van toepassing op een Renovatiewerk zoals gedefinieerd in deze regeling alsmede op het via SWK bij de Verzekeraar gemelde Meerwerk.
- 2.3 Deze regeling is niet van toepassing op het deel van het bestaande Pand dat niet wordt gerenoveerd, tenzij de Verzekeraar op het SWK waarborgcertificaat de regeling eveneens van toepassing verklaart op bepaalde onderdelen van het Pand die niet worden gerenoveerd.
- 2.4 SWK kan in overleg met de Verzekeraar voor bij haar ingeschreven Ondernemers al dan niet onder het stellen van voorwaarden afwijken van hetgeen in artikel 2.1 en artikel 2.2

is bepaald alsmede van de definities van Opdrachtgever, Huis, Privégedeelte en Gebouw, mits vorenbedoelde afwijkingen niet ten nadele zijn van de Garantiegerechtigde.

# Afdeling I: Verkrijging SWK waarborgcertificaat

## Verkrijging SWK waarborgcertificaat

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

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

Een kopie van het SWK waarborgcertificaat wordt aan de Ondernemer gezonden.

- 3.3 Indien een aanvraag voor de afgifte van een SWK waarborgcertificaat wordt ingediend wanneer nog niet aan de in dit artikel genoemde voorwaarden voor afgifte is voldaan, wordt het verzoek tot afgifte aangehouden totdat aan deze voorwaarden is voldaan. Binnen vier weken nadat aan de voorwaarden is voldaan, zal het SWK waarborgcertificaat alsnog aan de Opdrachtgever worden afgegeven.
- 3.4 De Verzekeraar kan het verzoek afwijzen indien vaststaat dat niet of niet meer aan de in dit artikel genoemde voorwaarden is c.q. zal worden voldaan dan wel dat de Ondernemer in de zin van artikel 11.2 in staat van insolventie verkeert.

Op de dag van insolventie van de Ondernemer zijn de Renovatiewerken van de renovatieplannen van de betreffende Ondernemer, waarvoor nog geen aanvraag SWK waarborgcertificaat door de Verzekeraar c.q. SWK is ontvangen, automatisch uitgeschreven uit het Register.

- 3.5 De Verzekeraar kan ook op verzoek van de Opdrachtgever een SWK waarborgcertificaat aan de Opdrachtgever verstrekken.
- 3.6 Door afgifte van het SWK waarborgcertificaat en indien overigens aan de in deze regeling gestelde voorwaarden is voldaan, kan de Opdrachtgever aanspraak maken op de Insolventiewaarborg en de Gebrekenwaarborg voor het Renovatiewerk als bedoeld in afdeling III.

## Dekking Gemeenschappelijke gedeelten

### Artikel 4

- 4.1 Ingeval uitsluitend de eigenaren van individuele Appartementenrechten, 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 Insolventiewaarborg en de Gebrekenwaarborg 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 Appartementenrechten, waarvoor ingevolge artikel 3 een SWK waarborgcertificaat is afgegeven.

In geval van ondersplitsing in Appartementenrechten, 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).

Bij de acceptatie van een renovatieplan door SWK kan de Verzekeraar de reikwijdte van de waarborg ter zake van het betreffende renovatieplan beperken en kan SWK 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 via SWK aan de Verzekeraar.
- 5.2 De SWK garantietermijn gaat in drie maanden na de Oplevering.

- 5.3 Indien de datum van Oplevering niet objectief kan worden vastgesteld, stelt SWK bindend vast of, en zo ja op welke datum de garantietermijn in de zin van deze regeling is ingegaan.
- 5.4 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 de Verzekeraar 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 Garantienormen.
- 6.2 Door de Ondernemer wordt aan de Garantiegerechtigde gegarandeerd, dat de toegepaste constructies, materialen, onderdelen en de installaties, onder redelijkerwijs te voorzien externe omstandigheden, deugdelijk zijn en bruikbaar voor het doel waarvoor ze zijn bestemd; een en ander voor zover in deze regeling ter zake geen beperkingen zijn opgenomen.
- 6.3 Het Renovatiewerk voldoet aan de toepasselijke Bouwbesluit c.q. Bbl eisen.
- 6.4 De Verzekeraar is bevoegd om op verzoek van een Ondernemer in het kader van experimenten in het belang van de volkshuisvesting 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. De Verzekeraar kan aan een acceptatie voorwaarden stellen, die waarborgen dat het niveau gelijkwaardig is aan de oorspronkelijke eis.
- 6.5 In het bij deze regeling behorende Garantiesupplement zijn de SWK garantietermijnen voor verschillende onderdelen van het Renovatiewerk en uitsluitingen van de SWK garantie (Module I), alsmede de eventuele aanvullende garantievoorwaarden (Module II e.v.), opgenomen. Op de rechtsverhouding van partijen is de in de Planacceptatie en op het SWK waarborgcertificaat genoemde versie van het Garantiesupplement van toepassing.
- 6.6 Het 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 Bouwbesluit c.q. Bbl eisen.

## SWK garantie als aanvulling op de Overeenkomst

### Artikel 7

De rechten en verplichtingen uit hoofde van deze SWK Garantie- en waarborgregeling Renovatie laten de overige rechten en verplichtingen, die de Ondernemer en de Opdrachtgever jegens elkaar hebben ingevolge de Overeenkomst, onverlet en korten deze niet.

## Verzoek tot herstel

### Artikel 8

- 8.1 De Garantiegerechtigde dient zo spoedig mogelijk na ontdekking van een (technisch) gebrek dat onder de SWK garantie valt de Ondernemer daarvan schriftelijk en binnen de toepasselijke SWK garantietermijn op de hoogte te stellen met het verzoek om tot herstel over te gaan. Binnen uiterlijk vier weken na het verzoek tot herstel van de Garantiegerechtigde deelt de Ondernemer schriftelijk aan de Garantiegerechtigde mede of hij het gebrek onder SWK garantie erkent en welke herstelwerkzaamheden hij gaat verrichten. De Garantiegerechtigde zal de Ondernemer toelaten om onderzoek naar de gesignaleerde gebreken te verrichten. Indien de Ondernemer het gebrek onder garantie erkent zal hij de herstelwerkzaamheden vervolgens binnen vier weken na deze schriftelijke mededeling uitvoeren. De Ondernemer is (behoudens overmacht, vakantiesluiting of weersomstandigheden) in verzuim indien hij deze verplichtingen niet of niet tijdig nakomt. De Garantiegerechtigde is verplicht de benodigde medewerking te verlenen aan de Ondernemer bij het (doen) uitvoeren van de herstelwerkzaamheden.
- 8.2 Indien achteraf blijkt, dat aan het verzoek tot herstel geen schending van een garantiernorm of geen schending van de contractuele aansprakelijkheid uit de Overeenkomst ten grondslag lag, is de Ondernemer gerechtigd om aan de Garantiegerechtigde een bedrag aan inspectiekosten ad € 115,- inclusief BTW in rekening te brengen.
- 8.3 Indien de Garantiegerechtigde op het tijdstip van zijn verzoek tot herstel als bedoeld in artikel 8.1 de overeengekomen Aanneemsom inclusief het saldo van het meer- en minderwerk nog niet volledig aan de Ondernemer heeft voldaan, worden de aanspraken uit deze regeling opgeschort totdat de Garantiegerechtigde het resterende deel heeft betaald. Een uitzondering daarop wordt gemaakt ingeval de Garantiegerechtigde ingevolge de wet of een contractuele afspraak met de Ondernemer gerechtigd is de betaling op te schorten, dan wel ingeval hem zijn aanspraak op de bepalingen uit deze regeling in redelijkheid niet kan worden 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 Garantiegerechtigde aan de Ondernemer tot aan de dag van herstel door de Ondernemer, wordt de looptijd van de SWK garantie ter zake van het betreffende onderdeel voor de duur van de vorenbedoelde periode geacht te hebben stilgestaan.
- 8.4 In geval van insolventie van de Ondernemer, dient de Garantiegerechtigde het verzoek tot herstel met overlegging van de nodige relevante gegevens rechtstreeks en binnen de toepasselijke garantietermijn te richten aan SWK.

## Verlies aanspraken

### Artikel 9

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



# Geschillen tussen Garantiegerechtigde en Ondernemer

## Artikel 10

- 10.1 Garantiegerechtigde en Ondernemer zullen er naar streven geschillen naar aanleiding van c.q. voortvloeiend uit deze regeling, in minnelijk overleg op te lossen. Ieder der partijen kan zich desgewenst wenden tot SWK met het verzoek om tussen hen te bemiddelen. SWK kan ook bemiddeling voorstellen. Indien de Garantiegerechtigde en de Ondernemer niet tot een minnelijke oplossing van het geschil kunnen komen, dan geldt tussen hen de in artikel 10.2 bedoelde geschillenregeling.
- 10.2 Alle geschillen tussen de Ondernemer en de Garantiegerechtigde naar aanleiding van de SWK Garantie- en waarborgregeling Renovatie, daaronder begrepen voorde- ringen tot nakoming, ontbinding en schadevergoeding, worden beslecht door De Geschillencommissie overeenkomstig de regelen beschreven in het Geschillenreglement van De Geschillencommissie, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil, met inachtneming van het navolgende.
- De Garantiegerechtigde heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij De Geschillencommissie of de gewone rechter. Indien de Ondernemer een proce- dure aanhangig wil maken moet hij eerst de Garantiegerechtigde per aangetekende brief een termijn van ten minste één maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door De Geschillencommissie of de gewone rechter beslecht wil hebben. De Ondernemer is gebonden aan de door de Garantiegerechtigde gemaakte keuze. Maakt de Garantiegerechtigde binnen de gestelde termijn geen keuze, dan heeft ook de Ondernemer de vrijheid te kiezen voor De Geschillencommissie of de gewone rechter.
- 10.3 De rechtsvordering uit hoofde van een SWK garantiegebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van drie jaren na afloop van de op het gebrek betrekking heb- bende SWK garantietermijn als vermeld in het Garantiesupplement.

# Afdeling III: Insolventiewaarborg en Gebrekenwaarborg

## 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 SWK melding maken.
- 11.2 Ingevolge deze regeling gelden als insolventie uitsluitend:
- het faillissement van de Ondernemer, een gerechtelijk akkoord of een onderhands ak- koord met alle of een meerderheid der schuldeisers van de Ondernemer;
  - het geval dat, naar het uitsluitende oordeel van de Verzekeraar, voldoende feiten en omstandigheden zijn komen vast te staan, waaruit blijkt dat de Ondernemer haar

betalingen heeft gestaakt en/of in een toestand verkeert welke in feite overeenkomt met de hiervoor onder a. genoemde situatie.

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

- 11.3 Indien ten gevolge van insolventie de Ondernemer in gebreke blijft om de verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst na te komen, wordt de Opdrachtgever door de Verzekeraar schadeloos gesteld met inachtneming van de volgende voorwaarden en bepalingen.

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

- › de Verzekeraar treft een regeling ter voltooiing van het Renovatiewerk met een ander bouwbedrijf dan de Ondernemer en betaalt de meerkosten voor de Opdrachtgever voor het voltooiën van het Renovatiewerk ten opzichte van de in de oorspronkelijke Overeenkomst genoemde Aanneemsom;
- › de Verzekeraar betaalt de reeds uit hoofde van de Overeenkomst door de Opdrachtgever aan de Ondernemer betaalde termijnen 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 Verzekeraar onherroepelijk en bij uitsluiting om in geval van insolventie van de Ondernemer voor en namens hem/haar de gevolgen van de insolventie van de Ondernemer te regelen, waaronder begrepen het voeren van onderhandelingen met de curator en het treffen van een regeling ter voltooiing van het Renovatiewerk. Voorts is de Verzekeraar gerechtigd om al die maatregelen te nemen met betrekking tot het in uitvoering zijnde Renovatiewerk die de Verzekeraar nodig of nuttig oordeelt ter beperking of regeling van de schade.

- b. De Verzekeraar zal na bekendwording van de insolventie van de Ondernemer, namens de 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:

- a. aan de Verzekeraar alle gevraagde inlichtingen, stukken en medewerking te verschaffen;
- b. alle redelijkerwijs te verlangen medewerking tot regeling en vaststelling van de schade te verlenen;

- c. aan de Verzekeraar of door de Verzekeraar benoemde deskundige(n) op verzoek toegang te verschaffen tot het Pand;
- d. in geval van vermoeden van een strafbaar feit onverwijld aangifte te doen bij de politie;
- e. zijn vordering op de Ondernemer uit hoofde van de Overeenkomst ter zake van de geleden schade en te lijden schade aan de Verzekeraar te cederen.

In het geval de 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 gelijkwaardige 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 gelijkwaardige zekerheid ter zake van de herstelkosten van opleveringsgebreken en/of zorgpunten, aan de Verzekeraar te cederen. Van cessie zijn verrekenbare vorderingen als bedoeld in artikel 11.12 uitgesloten. Hetzelfde geldt voor een eventuele subrogatie van de Verzekeraar in de rechten van de Opdrachtgever. Van een subrogatie in verrekenbare vorderingen als bedoeld in artikel 11.12 is geen sprake.

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

- 11.6 Wanneer er door de Verzekeraar een regeling ter voltooiing 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 Aaneemsom per te laat opgeleverde kalenderdag met een maximum van € 75,- per kalenderdag tot maximaal 150 kalenderdagen, doch deze aanspraak kan eerst geldend worden gemaakt met ingang van de dag waarop het oorspronkelijk aantal overeengekomen werkbare werkdagen voor het 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	Maand	Werkbare werkdagen
januari	11	juli	10
februari	9	augustus	15
maart	18	september	19
april	15	oktober	19
mei	17	november	18
juni	21	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.

- 11.9 In geval van toepasselijkheid van artikel 11.3 bedraagt de schadeloosstelling – inclusief de in artikel 11.6 omschreven schadevergoeding - maximaal 20% van de Aanneemsom (exclusief het bedrag aan Meerwerk dat niet via SWK bij de Verzekeraar is gemeld).
- 11.10 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 gelijkwaardige 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.
- 11.11 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 Verzekeraar goedgekeurde termijnregeling;
  - › betalingen na de datum van insolventie van de Ondernemer, tenzij de Verzekeraar vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend.

Voorts komen niet voor vergoeding in aanmerking:

- › door de Ondernemer verleende kortingen wegens subsidies of vergoedingen door derden. De Opdrachtgever dient ter verkrijging en/of behoud van de subsidies zelf de noodzakelijke maatregelen te nemen;
  - › de financiële gevolgen van ontbinding van de Overeenkomst zonder toestemming van de Verzekeraar.
- 11.12 Bij een afbouwregeling overeenkomstig artikel 11.3.a. worden de in artikel 11.10 bedoelde betalingen nogmaals door de Verzekeraar verlangd van de Opdrachtgever. In geval van een schadeloosstelling overeenkomstig artikel 11.3.b. strekken de vorenbedoelde betalingen in mindering op het door de Verzekeraar aan de Opdrachtgever uit te keren bedrag.
- 11.13 De eventuele meerkosten voor de Opdrachtgever als gevolg van een van overheidswege gewijzigd percentage omzetbelasting tussen het moment van aangaan van de Overeenkomst en de Oplevering zijn uitgesloten van de Insolventiewaarborg. Vorderingen van de Opdrachtgever, die met eventuele openstaande vorderingen van de failliet kunnen worden verrekend, zullen door de Verzekeraar namens de Opdrachtgever met de

vorderingen van de failliet worden verrekend. Dergelijke verrekenbare vorderingen vallen uitdrukkelijk niet onder de dekking van de Insolventiewaarborg.

- 11.14 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 Garantiegerechtigde is verplicht de benodigde medewerking te verlenen aan de Ondernemer bij het (doen) uitvoeren van het ingevolge deze regeling gegeven arbitrale vonnis van De Geschillencommissie. Indien de Ondernemer in gebreke blijft om het ingevolge deze regeling gegeven arbitrale vonnis van De Geschillencommissie na te komen, voert de Verzekeraar op eerste schriftelijk verzoek van de Garantiegerechtigde de prestatie uit waartoe de Ondernemer is veroordeeld, voor zover de veroordeling betrekking heeft op de schending van een garantienorm, met dien verstande dat de Ondernemer na het beroep van de Garantiegerechtigde op de Gebrekenwaarborg bij de Verzekeraar nog een laatste gelegenheid heeft om de prestatie uit te voeren waartoe hij is veroordeeld overeenkomstig het bepaalde in dit artikel. Een in het vonnis van De Geschillencommissie toegewezen dwangsom valt niet onder de dekking van de Gebrekenwaarborg. Alleen een vonnis van De Geschillencommissie kan als basis dienen voor een beroep op de Gebrekenwaarborg. Met een vonnis van de gewone rechter kan geen beroep op deze Gebrekenwaarborg worden gedaan.

Indien in het arbitrale vonnis een termijn is genoemd waarbinnen moet worden gepresteerd, is de Ondernemer bij overschrijding van die termijn van rechtswege in verzuim. Indien het arbitrale vonnis geen termijn noemt is de Ondernemer eerst na voorafgaande ingebrekestelling door de Garantiegerechtigde, met inachtneming van een redelijke termijn voor nakoming, in verzuim.

Ingeval de Verzekeraar opteert voor herstel in natura in plaats van vergoeding van herstelkosten (als bedoeld in artikel 12.3) schakelt de Verzekeraar voor rekening van de Ondernemer een ander bouwbedrijf dan de Ondernemer in om de vorenbedoelde prestatie uit te voeren. Ter zekerheid van de voldoening van de kosten daarvan stelt de Ondernemer een zekerheid in de vorm van een bankgarantie ten behoeve van de Verzekeraar. De Verzekeraar schakelt geen ander bouwbedrijf dan de Ondernemer in indien de Ondernemer binnen zes weken na het beroep op de Gebrekenwaarborg door de Garantiegerechtigde een herstelplan indient via SWK bij de Verzekeraar en de Verzekeraar binnen zes weken na ontvangst daarvan schriftelijk bevestigt dat het herstelplan naar het oordeel van de Verzekeraar toereikend is om de vorenbedoelde prestatie uit te voeren.

De Ondernemer is verplicht het herstelplan binnen de door de Verzekeraar gestelde herstelperiode uit te voeren. Ingeval de complexiteit van het herstelplan daartoe aanleiding geeft, kan de Verzekeraar langere termijnen toepassen dan de bedoelde termijnen van zes weken.

- 12.2 In geval van insolventie van de Ondernemer na ingang van de garantietermijn (als bedoeld in artikel 11.2) kan de Garantiegerechtigde via SWK de Verzekeraar tot nakoming van de SWK garantie aanspreken. In dit geval geldt voor de Garantiegerechtigde een eigen risico



van € 300,- inclusief BTW per garantiejaar. Na ontvangst van het verschuldigde bedrag neemt de Verzekeraar de aanspraak op nakoming van de SWK garantie in behandeling. Het bepaalde in artikel 11.5 is van overeenkomstige toepassing.

Indien bij insolventie van de Ondernemer na ingang van de garantietermijn opleveringsgebreken en/of zorgpunten niet door de Ondernemer zijn verholpen en deze opleveringsgebreken en/of zorgpunten de SWK garantie schenden, kan de Verzekeraar op verzoek van de Garantiegerechtigde voor herstel zorg dragen tot op het niveau van de SWK garantie onder de voorwaarden dat de melding door de Garantiegerechtigde via SWK aan de Verzekeraar plaatsvindt binnen de geldende SWK garantietermijn en dat de Garantiegerechtigde conform artikel 11.5 de vordering c.q. de gelijkwaardige zekerheid ter zake van de herstelkosten heeft gecedeerd aan de Verzekeraar.

Ingeval de Garantiegerechtigde de vordering c.q. de gelijkwaardige 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 Garantiegerechtigde.

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

- 12.3 De Verzekeraar heeft in beide voornoemde gevallen de keuze om – voor zover van toepassing – het herstel in natura uit te voeren dan wel de herstelkosten tegen finale kwijting en vrijwaring van verdere aanspraken op herstel of schadevergoeding aan de Opdrachtgever te vergoeden. Ingeval de Garantiegerechtigde c.q. de Ondernemer de uitvoering van het beroep op de Gebrekenwaarborg door de Verzekeraar betwist, dient de Garantiegerechtigde c.q. de Ondernemer aan te tonen dat de bedoelde uitvoering voor wat betreft de SWK garantie geen recht doet aan het arbitrale vonnis van De Geschillencommissie.
- 12.4 De waarborg van de Verzekeraar uit hoofde van dit artikel gaat niet verder dan de SWK garantie en is in ieder geval beperkt tot een maximum 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 Verzekeraar. Te denken valt hierbij onder meer aan: kosten van vervangende huisvesting, ontruiming, tijdelijke opslag en herplaatsing van inrichting en inboedel enzovoorts.
- 12.6 Een beroep op de waarborg als bedoeld in dit artikel is niet (meer) mogelijk in de volgende gevallen:
- a. indien sprake is van een vonnis van de gewone rechter;

- b. indien de Garantiegerechtigde niet binnen twee jaar na het verzoek tot herstel aan de Ondernemer daadwerkelijk een arbitrale procedure bij De Geschillencommissie aanhangig heeft gemaakt dan wel via SWK de Verzekeraar tot nakoming van de SWK garantie heeft aangesproken conform artikel 12.2;
  - c. gedurende de termijn dat hoger beroep kan worden ingesteld tegen het in eerste aanleg gewezen vonnis van De Geschillencommissie;
  - d. gedurende de behandeling van het hoger beroep door De Geschillencommissie tegen (een deel van) het in eerste aanleg gewezen vonnis en dit hoger beroep ziet op een veroordeling die betrekking heeft op de schending van een garantienorm;
  - e. indien de Garantiegerechtigde niet binnen één jaar na het verstrijken van de in het vonnis van De Geschillencommissie genoemde hersteltermijn dan wel – ingeval in het bedoelde vonnis geen hersteltermijn is genoemd – binnen één jaar na dagtekening van het in eerste aanleg of in hoger beroep gewezen arbitrale vonnis van De Geschillencommissie een schriftelijk beroep op de waarborg heeft gedaan.
- 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 Vereniging van Eigenaars wordt toegekend, opnieuw worden vastgesteld.
- 12.8 Indien de Vereniging van Eigenaars in de zin van deze regeling een geldig beroep doet op de Gebrekenwaarborg, zal de Verzekeraar voor herstel zorg dragen nadat de Vereniging van Eigenaars een geldbedrag, gebaseerd op de hoogte van de schade, heeft gestort op de rekening van de Verzekeraar voor het aandeel dat buiten de pro rata dekking van de waarborg valt. Dit bedrag kan de Vereniging van Eigenaars verhalen op de individuele leden van de Vereniging van Eigenaars die geen SWK waarborgcertificaat bezitten.
- 12.9 Ingeval de Verzekeraar voor herstel in natura opteert en een meerderheid van de individuele leden van de Vereniging van Eigenaars niet instemt met een door de Verzekeraar beoogde realisatie c.q. beoogd herstel dan wel ingeval het in artikel 12.8 bedoelde bedrag niet binnen de door de Verzekeraar gestelde betalingstermijn is gestort, is de Verzekeraar gerechtigd conform de pro rata dekking van de waarborg de realisatiekosten c.q. herstelkosten tegen finale kwijting aan de Garantiegerechtigde te vergoeden.

## Afdeling IV: Overige bepalingen

Overgang van de rechten van de Opdrachtgever uit deze regeling en het SWK waarborgcertificaat

### Artikel 13

- 13.1 De in deze regeling bedoelde SWK garanties en waarborgen worden aangemerkt als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 lid 1 BW, hetgeen impliceert dat de SWK garantie- en waarborgrechten uit deze regeling bij notariële levering van het 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 Verzekeraar en ter zake geen beroep kan doen op de waarborg.

## Geschillen tussen Verzekeraar/SWK en Garantiegerechtigde

### Artikel 14

- 14.1 Garantiegerechtigde en Verzekeraar/SWK zullen er naar streven geschillen naar aanleiding van c.q. voortvloeiend uit deze regeling, in minnelijk overleg op te lossen. Indien de Garantiegerechtigde en de Verzekeraar/SWK niet tot een minnelijke oplossing van het geschil kunnen komen, dan geldt tussen hen de in artikel 14.2 bedoelde geschillenregeling.
- 14.2 Alle geschillen tussen de Verzekeraar/SWK en de Garantiegerechtigde naar aanleiding van de SWK Garantie- en waarborgregeling, daaronder begrepen vorderingen tot nakoming, ontbinding en schadevergoeding, worden beslecht door De Geschillencommissie overeenkomstig de regelen beschreven in het Geschillenreglement van De Geschillencommissie, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil, met inachtneming van het navolgende.

De Garantiegerechtigde heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij De Geschillencommissie of de gewone rechter. Indien de Verzekeraar/SWK een procedure aanhangig wil maken moet hij eerst de Garantiegerechtigde per aangetekende brief een termijn van ten minste één maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door De Geschillencommissie of de gewone rechter beslecht wil hebben. De Verzekeraar/SWK is gebonden aan de door de Garantiegerechtigde gemaakte keuze. Maakt de Garantiegerechtigde binnen de gestelde termijn geen keuze, dan heeft ook de Verzekeraar/SWK de vrijheid te kiezen voor De Geschillencommissie of de gewone rechter.

## Inwerkingtreding

### Artikel 15

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

# SWK

**SWK**

Postbus 29160  
3001 GD Rotterdam

**Bezoekadres**

Westblaak 180  
3001 GD Rotterdam

**Contact**

[www.swk.nl](http://www.swk.nl)  
010 411 16 74  
[mail@swk.nl](mailto:mail@swk.nl)