



GIW Garantie- en waarborgregeling 2007







GIW Garantie- en waarborgregeling 2007



Inhoud

Deel I	Inleiding	
	1. Het belang van een woning met GIW garantie	3
	2. Doelstelling GIW	4
	3. GIW Bestuur	4
Deel II	Het GIW en de Aangesloten Organisaties	
	1. Taken GIW	5
	2. Taken Aangesloten Organisaties	5
	3. Drie Aangesloten Organisaties	6
Deel III	De GIW garantie	
	1. Inleiding	7
	2. GIW ondernemers zijn kwaliteitsondernemers	7
	3. Bouwen met GIW garantie verplicht gesteld door veel gemeenten	7
	4. Model koop-/aannemingsovereenkomst	7
	a. Algemeen	7
	b. Inhoud model koop-/aannemingsovereenkomst	8
	c. Afgeleide modelcontracten koop-/aanneming	8
	d. Laatste modellen op de website van het GIW	8
	5. Bescherming GIW Garantie- en waarborgregeling	8
	6. Uitvoering waarborgen en toezicht van De Nederlandsche Bank op verzekeringsmaatschappijen	11
	7. Geschillenbeslechting	12
Deel IV	Officiële tekst GIW Garantie- en waarborgregeling 2007	
	Definities	13
	Algemeen	15
	Afdeling I: Verkrijging GIW waarborgcertificaat	16
	Afdeling II: Garantie van de ondernemer	19
	Afdeling III: Waarborgen van de verzekeringsmaatschappij	23
	Afdeling IV: Overige bepalingen	27
Deel V	Toelichting op de GIW Garantie- en waarborgregeling 2007	
	1. Inleiding	29
	2. Algemeen	29
	3. De artikelen nader bezien	29



Deel I Inleiding

1. Het belang van een woning met GIW-garantie

De aankoop van een woning¹ is voor de meeste mensen de belangrijkste uitgave in hun leven. Het kan echter gebeuren dat er tijdens de bouw iets mis gaat. Denkbaar is bijvoorbeeld dat de ondernemer failliet gaat, waardoor de bouw stil komt te liggen en de woning niet zonder meerkosten valt af te bouwen.

Ook kunnen bij en na de oplevering bouwkundige gebreken optreden aan de woning.

Het is daarom belangrijk dat u altijd een nieuwbouwwoning met GIW garantie koopt. In dat geval worden de belangrijkste risico's voor een koper afgedekt.

In deze brochure maakt u kennis met de bescherming die het kopen van een woning met een GIW garantie u biedt.

Koopt u een appartementsrecht, dan wordt u geen eigenaar van een afzonderlijk huis, maar mede-eigenaar van het hele appartementengebouw. Bij een appartementengebouw zijn alle verkrijgers koper van het hele gebouw.

Een appartementengebouw is of wordt gesplitst in zogeheten appartementsrechten. Juridisch gezien koopt u geen appartement, maar een appartementsrecht.

De gedeelten die voor privé-gebruik bestemd zijn, heten de privé-gedeelten. Dus: de woonruimte, maar bijvoorbeeld ook een berging of garage.

De overige gedeelten zijn de gemeenschappelijke gedeelten. Die zijn voor iedereen. De meest gangbare voorbeelden hiervan zijn: de fundering, het casco van het gebouw, de trappenhuisen, liften, gangen, galerijen, het dak. Meestal is het overgrote deel gemeenschappelijk. De splitsingsakte is bepalend voor hetgeen privé of gemeenschappelijk is.

De privé-gedeelten worden apart van de gemeenschappelijke gedeelten opgeleverd. Het privé-gedeelte wordt aan de verkrijger opgeleverd. De gemeenschappelijke gedeelten worden aan de gezamenlijke verkrijgers opgeleverd. Men noemt dit laatste de algemene oplevering.

Alle eigenaars zijn automatisch lid van de zogeheten Vereniging van Eigenaars. Volgens de wet ontstaat die Vereniging door het passeren van de splitsingsakte bij de notaris.

Voor alle zaken, die de gemeenschappelijke gedeelten betreffen, treedt de Vereniging van Eigenaars op.

Iedere individuele appartementseigenaar ontvangt een apart GIW waarborgcertificaat voor zijn/haar privé-gedeelte.

¹ Onder woning in de zin van deze brochure wordt zowel een een-gezinshuis als een appartementsrecht verstaan.



Omdat de Vereniging van Eigenaars de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementengebouw beheert, krijgt zij garantie op de gemeenschappelijke gedeelten. De Vereniging van Eigenaars ontvangt, na oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, daarvoor een eigen GIW waarborgcertificaat.

2. Doelstelling GIW Het GIW heeft als doel de belangen van verkrijgers van nieuwbouwoopwoningen te beschermen. In het verlengde hiervan tracht het GIW de kwaliteit van nieuwbouwoopwoningen in Nederland te verbeteren. Daarnaast probeert het GIW het vertrouwen tussen ondernemers en verkrijgers van GIW woningen te bevorderen.

3. GIW Bestuur De besluitvorming binnen GIW verband vindt plaats onder verantwoordelijkheid van het GIW bestuur. Dit bestuur heeft een brede maatschappelijke samenstelling. In dit bestuur zijn namelijk de volgende drie stromingen vertegenwoordigd:

- De bouwondernemers via de Aangesloten Organisaties: Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), Bouwfonds Property Development B.V. (Bouwfonds) en Woningborg N.V. (Woningborg);
- De consumenten via de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis;
- De overheid via de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

De voorzitter van het bestuur is onafhankelijk.

Het GIW bestuur bepaalt de voorwaarden waaronder de Aangesloten Organisaties van het GIW het GIW waarborgcertificaat mogen verstrekken.



Deel II Het GIW en de Aangesloten Organisaties

1. Taken GIW

De belangrijkste taken van het GIW zijn beleid en regelgeving. Dit geschiedt in overleg met de consumenten- en producentenorganisaties binnen GIW verband.

U kunt daarbij bijvoorbeeld denken aan de inhoud van de GIW Garantie- en waarborgregelingen en de modelcontracten koop-/aanneming.

In de tweede plaats regelt het GIW ten behoeve van het bestuur het toezicht en de controle op de taakuitvoering van de Aangesloten Organisaties. U moet daarbij denken aan het gebruik van de GIW regelgeving door ondernemers en de bewaking van de kwaliteit van het GIW garantie- en waarborgproduct.

In de derde plaats speelt het GIW samen met de Raad van Arbitrage voor de Bouw te Utrecht een belangrijke rol in de beslechting van geschillen door het Arbitrage Instituut GIW woningen (AIG). Het GIW en de Raad van Arbitrage stellen namelijk aan het AIG arbiters, juristen en technisch deskundigen ter beschikking.

Dit AIG beslecht alle geschillen op grond van de koop-/aannemingsovereenkomst met toepassing van de GIW Garantie- en waarborgregeling.

Voor informatie over de arbitrageprocedure bij het AIG wordt u verwezen naar de website van het AIG www.arbitrageinstituut.nl.

Voor algemene informatie over de GIW regelgeving kunt u bij het GIW terecht. Het GIW is gevestigd in Rotterdam.

2. Taken Aangesloten Organisaties

Bij het verwezenlijken van de doelstelling van het GIW vervullen de zogenaamde Aangesloten Organisaties een belangrijke rol. Het GIW werkt hiermee nauw samen.

De Aangesloten Organisaties voeren (samengevat) onder andere de volgende werkzaamheden uit:

- beoordeling en inschrijving van ondernemingen en bouwplannen
- afgeven GIW waarborgcertificaat (uit naam van de verzekeringsmaatschappij)
- klachtenbehandeling/-bemiddeling
- uitvoering waarborgen (uit naam van de verzekeringsmaatschappij)

Voor concrete vragen en opmerkingen hierover kunt u zich wenden tot de Aangesloten Organisatie die in uw koop-/aannemingsovereenkomst en op uw GIW waarborgcertificaat is vermeld.

Als er geschillen zijn ontstaan tussen verkrijger en ondernemer kunnen de Aangesloten Organisaties, als beide partijen dit willen, bemiddelen teneinde een arbitrale procedure te voorkomen.



3. Drie Aangesloten Organisaties

Er zijn binnen GIW verband drie Aangesloten Organisaties, te weten:

Bouwfonds Property Development BV

Westerdorpsstraat 66
Postbus 15
3870 DA Hoevelaken
Telefoon (033) 25 39 700
Telefax (033) 25 39 685
Website www.bouwfonds.nl

Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

Westblaak 32
Postbus 29160
3001 GD Rotterdam
Telefoon (010) 411 16 74
Telefax (010) 404 77 77
Website www.swk.nl

Woningborg NV

Boelekade 3
Postbus 805
2800 AV Gouda
Telefoon (0182) 58 00 04
Telefax (0182) 51 02 45
Website www.woningborg.nl

Op uw GIW waarborgcertificaat staan de betrokken ondernemer en de Aangesloten Organisatie vermeld. Tevens staat op uw GIW waarborgcertificaat de naam van de verzekeringsmaatschappij vermeld, die aan u de GIW waarborgen verschaft.

Daarnaast kunt u via de website www.giw.nl nagaan of, en zo ja, bij welke Aangesloten Organisatie een ondernemer is aangesloten.

Deel III De GIW garantie

1. Inleiding

In dit deel wordt uiteengezet op welke wijze het systeem van de GIW garantie in de praktijk vorm heeft gekregen.

2. GIW ondernemers zijn kwaliteitsondernemers

Wanneer u bouwt met een bij het GIW ingeschreven ondernemer is de kans op ernstige calamiteiten beperkt. Deze GIW ondernemers moeten namelijk aan strenge financiële eisen voldoen en worden beoordeeld op hun bouwtechnische vakbekwaamheid. Tevens hebben zij in de praktijk hun sporen verdiend. Daarnaast moeten ingediende bouwplannen aan van tevoren vastgestelde juridische- en bouwtechnische normen voldoen.

3. Bouwen met GIW garantie verplicht gesteld door veel gemeenten

Veel gemeenten hebben in het kader van de kopersbescherming het bouwen met GIW garantie verplicht gesteld, bijvoorbeeld in hun gronduitgiftevoorwaarden. Hieruit blijkt dat gemeenten zich van het belang van het bouwen met GIW garantie bewust zijn.

4. Model koop-/aannemingsovereenkomst

a. Algemeen

Ondernemers, die bij het GIW zijn aangesloten, zijn verplicht om een model koop-/aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als verkrijger en de ondernemer. Tevens wordt hierin de GIW Garantie- en waarborgregeling van toepassing verklaard. Op basis van dit contract wordt door de Aangesloten Organisaties van het GIW een GIW waarborgcertificaat aan de verkrijger van de woning en aan de Vereniging van Eigenaars verstrekt.

Deze modelcontracten zijn tot stand gekomen in overleg met Vereniging Eigen Huis, de Consumentenbond en de Aangesloten Organisaties van het GIW. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de verkrijger en de ondernemer evenwichtig vastgelegd.

Afwijkingen hiervan zijn, zonder voorafgaande toestemming door het GIW of de namens het GIW optredende Aangesloten Organisaties, niet toegestaan. Het modelcontract geeft u derhalve juridische zekerheid.

Daarnaast worden er, mede afhankelijk van de bijzondere omstandigheden van een project, aanvullingen op het modelcontract gehanteerd.

Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om standaardaanvullingen op het contract, zoals gemeentelijke voorwaarden.



Ook kan het gaan om het opnemen van zogenaamde opschortende voorwaarden, bijvoorbeeld met het oog op de afgifte van een bouwvergunning of de verkoop van een bepaald percentage woningen in het bouwplan.

Voor vragen hierover kunt u contact opnemen met de ondernemer, waarmee u de overeenkomst heeft gesloten, of de Aangesloten Organisatie.

b. Inhoud model koop-/aannemingsovereenkomst

In de GIW modelcontracten komen tal van onderwerpen aan bod. Zo zijn in de model koop-/aannemingsovereenkomst onder meer de volgende onderwerpen opgenomen:

- Specificatie koop-/aanneemsom
- Levering van de grond
- Bedenktijd
- Bouwtijd en bouwrente
- GIW termijnregeling
- Ontbindende voorwaarden
- Wijzigingen tijdens de bouw
- Opleveringsprocedure
- Wettelijk opschortingsrecht (5% regeling)
- Aansprakelijkheid bij bouwgebreken
- De toepasselijkheid van de GIW Garantie- en waarborgregeling
- Ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst
- Geschillenbeslechting

Het voert te ver om hierop in het kader van deze brochure uitgebreid in te gaan. Voor nadere informatie wordt u verwezen naar onderdeel d. van deze paragraaf en de website van het GIW www.giw.nl.

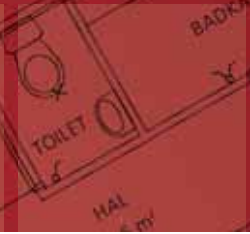
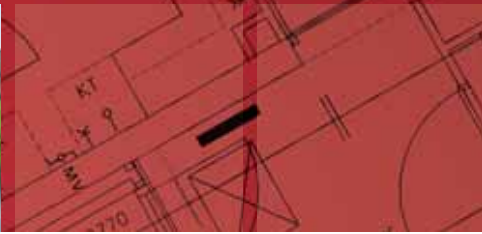
c. Afgeleide modelcontracten

Afhankelijk van de specifieke situatie worden er in de praktijk verschillende GIW modelcontracten gehanteerd. Zo bestaan er bijvoorbeeld naast koop-/aannemingscontracten voor eengezinshuizen en appartementsrechten ook losse aannemingsovereenkomsten en koopovereenkomsten voor gereed gekomen woningen.

d. Laatste modellen op de website van het GIW

In de praktijk zijn de modelcontracten aan veranderingen onderhevig en worden er, zoals hiervoor weergegeven, afgeleide modellen en aanvullende bepalingen gehanteerd.

U kunt de laatste versies van de belangrijkste modelcontracten altijd raadplegen op de websites van het GIW, de Aangesloten Organisaties en Vereniging Eigen Huis.



5. Bescherming GIW Garantie- en waarborgregeling

In de GIW modelcontracten wordt de GIW Garantie- en waarborgregeling van toepassing verklaard. In deze regeling wordt u als verkrijger van een nieuwbouwoopwoning een aantal belangrijke extra zekerheden gegeven.

Het is belangrijk om te weten dat de GIW garantie een aanvulling is op de koop-/aannemingsovereenkomst. De GIW garantie geeft de verkrijger extra rechten.

Wat houdt deze GIW Garantie- en waarborgregeling nu precies in ?

In de eerste plaats verplicht de ondernemer zich in de koop-/aannemingsovereenkomst om uw woning (en het appartementengebouw) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk en met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Eén en ander conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en, voor zover aanwezig, staten van wijziging.

Deze prestatie van de ondernemer wordt gewaarborgd door een officiële verzekeraar. Dit houdt concreet in dat wanneer de ondernemer tijdens de bouw van de woning (en het appartementengebouw) insolvent raakt (failliet gaat), de op uw GIW waarborgcertificaat genoemde verzekeringsmaatschappij de meerkosten voor de afbouw van uw woning (en het appartementengebouw) aan een afbouwende ondernemer betaalt.

Deze GIW waarborg wordt de *insolventiewaarborg* genoemd.

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

De dekking is hoe dan ook begrensd tot 17% van de koop-/aaneemsom ingeval van een gecombineerde koop-/aannemingsovereenkomst, dan wel 20% van de aaneemsom ingeval van een losse aannemingsovereenkomst.

Tot een behoorlijk bedrag loopt u derhalve met een GIW waarborgcertificaat geen financiële risico's.

In de tweede plaats verstrekt de ondernemer u (via de inhoud van de GIW Garantie- en waarborgregeling) een GIW garantie. Dit betreft een bouwkundige kwaliteitsgarantie van de ondernemer aan u als verkrijger. Deze garantie is een extra bovenop de verplichtingen die de ondernemer reeds heeft op grond van de met u gesloten overeenkomst.

Deze GIW garantie gaat drie maanden na oplevering van de woning in. De duur hiervan is over het algemeen zes jaar, maar er gelden voor onderdelen van de woning kortere termijnen. Voorts zijn er enkele uitsluitingen. Ingeval van ernstige gebreken geldt een garantietermijn van tien jaar.



In geval van een appartementsrecht gelden er twee garantietermijnen. Eén voor het privé-gedeelte van de individuele appartementseigenaar en één voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. De garantietermijn voor het privé-gedeelte gaat drie maanden na oplevering van het privé-gedeelte in. De garantietermijn voor de gemeenschappelijke gedeelten gaat drie maanden na oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten in. Overigens kan alleen de Vereniging van Eigenaars aanspraak maken op de GIW garantie met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten.

Deze GIW garantie houdt samengevat het volgende in.

De ondernemer garandeert in de eerste plaats dat de toegepaste constructies en materialen en onderdelen (onder redelijkerwijs te voorzien externe omstandigheden) deugdelijk en bruikbaar zijn voor het doel waarvoor ze zijn bestemd.

Daarnaast garandeert de ondernemer dat de woning en het gebouw voldoen aan de Bouwbesluiteisen voor nieuwbouw en dient de woning de tussen partijen overeengekomen indeling te hebben.

De nadere uitwerking van de bouwtechnische garantienormen is opgenomen in een aparte bijlage van de GIW Garantie- en waarborgregeling, de zogenaamde Bijlage A. In uw koop-/aannemingsovereenkomst kunt u lezen welke versie van de Bijlage A van toepassing is.

De prestatie van de ondernemer uit hoofde van deze GIW garantie is voorzien van een waarborg van de verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg noemt men de **gebrekenwaarborg**.

Een garantierechtige kan hierop in de volgende twee gevallen een beroep doen:

1. Bij insolventie (faillissement) van de ondernemer na het ingaan van de GIW garantietermijn (dit is vanaf drie maanden na oplevering van de woning en/of de gemeenschappelijke gedeelten van een appartementengebouw).
2. Indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een vonnis van de arbiter van het AIG na te komen, waarin hij is veroordeeld om een GIW garantiegebrek te herstellen, waarbij de uitvoering van de waarborg is beperkt tot dat GIW garantiegebrek.

Ook deze dekking kent haar grens. Deze bedraagt in totaal € 100.000,- inclusief BTW (prijspeil 2007 met een jaarlijkse indexatie) per woning voor de gehele garantieperiode als het een eengezinswoning betreft. In geval van een privé-gedeelte van een appartementengebouw bedraagt de maximale dekking in het kader van de gebrekenwaarborg € 15.000,- inclusief BTW per privé-gedeelte. Voor de gemeenschappelijke gedeelten van een appartementencomplex kent de GIW Garantie- en



waarborgregeling een dekking van maximaal € 85.000,- inclusief BTW maal het aantal privé-gedeelten in het gebouw (waarvoor een GIW waarborgcertificaat is afgegeven).

Alleen de tekst van de officiële GIW Garantie- en waarborgregeling is bindend. Raadpleeg daarom altijd de volledige tekst van de GIW Garantie- en waarborgregeling. U treft de tekst hiervan met een toelichting verderop in deze brochure aan.

6. Uitvoering waarborgen en toezicht van De Nederlandsche Bank op verzekerings- maatschappijen

Op uw GIW waarborgcertificaat vindt u de naam van de verzekeringsmaatschappij, die aan u de waarborgen verschaft. De verzekeringsmaatschappij kan de afgifte van GIW waarborgcertificaten uitbesteden aan de Aangesloten Organisatie.

In het geval van Woningborg zijn de verzekeraar en de Aangesloten Organisatie in één rechtspersoon verenigd. Woningborg is dus zowel verzekeringsmaatschappij als Aangesloten Organisatie.

SWK werkt als Aangesloten Organisaties van het GIW samen met de verzekeringsmaatschappij, die op uw GIW waarborgcertificaat staat vermeld.

Hetzelfde geldt voor Bouwfonds.

In het geval van SWK wordt het GIW waarborgcertificaat feitelijk door SWK verstrekt. Ook dit geldt voor Bouwfonds.

Voor een beroep op de waarborg moet een verkrijger bij de op het GIW waarborgcertificaat genoemde verzekeraar zijn. In het geval van Woningborg is dat derhalve Woningborg.

In het geval van SWK heeft de verzekeringsmaatschappij deze Aangesloten Organisatie van het GIW ingeschakeld bij het beroep op - en de uitvoering van - de waarborg. Ingeval van SWK moet u derhalve een beroep op de waarborg bij deze organisatie doen. Ook dit geldt weer voor Bouwfonds.

De Nederlandsche Bank is op grond van de wet verplicht om toezicht te houden op alle verzekeringsactiviteiten in Nederland.

Verkrijgers van een GIW waarborgcertificaat hebben dus de zekerheid van een GIW waarborgproduct dat is ondergebracht bij vergunninghoudende verzekeringsmaatschappijen die onder toezicht staan van De Nederlandsche Bank.



7. Geschillen- beslechting

Tenslotte wordt het sluitstuk van het GIW stelsel gevormd door een laagdrempelige geschillenregeling.

Meestal zullen geschillen met de ondernemer over de koop-/aannemingsovereenkomst of de GIW Garantie- en waarborgregeling in onderling overleg opgelost kunnen worden.

Mocht dit onverhoopt niet lukken, dan kan de Aangesloten Organisatie bemiddelen om een oplossing te bereiken.

Kunt u dan wel de Vereniging van Eigenaars het geschil niet in der minne oplossen, dan kunt u dan wel de Vereniging van Eigenaars het geschil voorleggen aan het AIG. Het AIG is een samenwerkingsverband van de Afdeling arbitrage van het GIW en de Raad van Arbitrage voor de Bouw te Utrecht.

Het AIG is er zowel voor verkrijgers van een nieuwboukoopwoning met GIW garantie als voor GIW ondernemers.

Het moet dan wel gaan om geschillen naar aanleiding van de GIW koop-/aannemingsovereenkomst waarin de geschillenregeling van het AIG is overeengekomen. Ook voor geschillen naar aanleiding van de GIW Garantie- en waarborgregeling kunt u bij het AIG terecht.

Verkrijgers van GIW woningen kunnen er echter ook voor kiezen om hun geschil aan de gewone rechter voor te leggen.

Van belang bij de keuze tussen het AIG en de gewone rechter is dat alleen op grond van een vonnis van het AIG een beroep op de GIW gebrekenwaarborg mogelijk is. Voorwaarde daarbij is wel dat de AIG arbiter in het vonnis heeft bepaald dat er sprake van schending van de GIW garantie is.

Met andere woorden: met een vonnis van de gewone rechter kan geen beroep op de GIW gebrekenwaarborg worden gedaan.

Ook wanneer u of de Vereniging van Eigenaars onverhoopt een geschil mocht krijgen met de Aangesloten Organisatie of de op het GIW waarborgcertificaat genoemde verzekeringsmaatschappij over de uitvoering van de GIW Garantie- en waarborgregeling, kunt u of de Vereniging van Eigenaars bij het AIG terecht.

Om een afgewogen keuze tussen een arbitrale procedure bij het AIG en een procedure bij de gewone rechter te kunnen maken, wordt u aangeraden kennis te nemen van de website van het AIG www.arbitrageinstituut.nl. Daarop wordt u uitvoerig geïnformeerd over de procedure bij het AIG.

Deel IV **Officiële tekst GIW Garantie- en waarborgregeling 2007**

Definities

GIW

De Stichting Garantie Instituut Woningbouw, gevestigd te Rotterdam.

AIG

De Stichting Arbitrage Instituut GIW woningen, gevestigd te Rotterdam.

Aangesloten Organisatie

Een organisatie die met het GIW een overeenkomst heeft tot het uitvoeren van de GIW Garantie- en waarborgregeling.

Verzekeringsmaatschappij

Een ingevolge de wet toegelaten verzekeringsmaatschappij, die jegens de garantierechtige verantwoordelijk is voor het verstrekken en de uitvoering van de GIW waarborgen.

Ondernemer

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

Register van ingeschreven ondernemingen

Het door het GIW bijgehouden register, waarin alle ondernemers zijn ingeschreven, die bij de verschillende Aangesloten Organisaties zijn ingeschreven.

Verkrijger

- a. De natuurlijke persoon of rechtspersoon, die met een ondernemer een overeenkomst is aangegaan tot de bouw of levering van een te bouwen of nieuw gebouwd huis met het oogmerk om dit huis zelf te gaan gebruiken. De Aangesloten Organisatie kan al dan niet onder het stellen van aanvullende voorwaarden vrijstelling van deze bepaling verlenen.
- b. De natuurlijke persoon of rechtspersoon, die met een ondernemer een overeenkomst is aangegaan tot levering van een appartementsrecht in een te bouwen of nieuw gebouwd in appartementsrechten te splitsen c.q. gesplitst gebouw, waarin de appartementseigenaar als deelgerechtigde naast zijn aandeel in het gebouw tevens het uitsluitend gebruik verkrijgt van een privé-gedeelte. Die appartementseigenaar moet het oogmerk hebben om dit appartement zelf te gaan gebruiken. De Aangesloten Organisatie kan al dan niet onder het stellen van aanvullende voorwaarden vrijstelling van deze bepaling verlenen.



Garantiegerechtigde

De verkrijger in de zin van deze regeling, dan wel degene die anderszins ingevolge deze regeling de rechten van die verkrijger, welke uit deze regeling voortvloeien, kan uitoefenen, alsmede de Vereniging van Eigenaars voor het haar betreffende gedeelte.

Huis

- Een eengezinshuis bestemd tot permanente bewoning of gebruik door de verkrijger, met inbegrip van eventueel aangebouwde of geïntegreerde werk-/praktijk-/bedrijfsruimte voor zover de waarde daarvan niet meer is dan 50% van de totale koopprijs (exclusief grondprijs c.q. afkoopsom erfpacht) v.o.n.;

dan wel

- een eengezinshuis dat niet bestemd is voor permanente bewoning of gebruik door de verkrijger, maar wordt aangewend als vakantie-, recreatie- of tweede woning.

De Aangesloten Organisatie kan al dan niet onder het stellen van voorwaarden vrijstelling van deze bepaling verlenen.

Akte van splitsing

De notariële akte waarin de splitsing in appartementsrechten is vastgelegd.

Gebouw

Een in appartementen gesplitst c.q. te splitsen gebouw of complex van gebouwen dat privé-gedeelten bevat, die bestemd zijn om als woning te worden gebruikt.

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 en voor zover terzake van het appartementsrecht een GIW waarborgcertificaat is verstrekt. Het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het gebouw behorende grond.

Vereniging van Eigenaars

De vereniging waarvan de verkrijger c.q. garantiegerechtigde door de levering van het appartementsrecht van rechtswege lid wordt.

Privé-gedeelte

Een gedeelte van een gebouw dat blijkens de akte van splitsing bestemd is of wordt om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt ('appartement'), vallende onder één van de navolgende categorieën:

- a. appartementen, 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 (exclusief grondprijs of afkoopsom erfpacht) v.o.n.,

- b. een appartement als vorenbedoeld, dat niet bestemd is voor permanente bewoning of gebruik door de verkrijger, maar wordt aangewend als vakantie-, recreatie- of tweede woning.

De Aangesloten Organisatie kan al dan niet onder het stellen van voorwaarden vrijstelling van deze bepaling verlenen.

Gemeenschappelijke gedeelten

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

Algemene oplevering

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Register

Het door het GIW bijgehouden Register waarin de huizen en gebouwen zijn ingeschreven, die onder deze regeling worden uitgevoerd en geleverd.

Modelcontract

De door het GIW vastgestelde en uitgegeven modelovereenkomsten voor de bouw of koop van een huis dan wel een appartementsrecht met de daarbij behorende algemene voorwaarden en toelichting.

Overeenkomst

De concrete overeenkomst zoals deze tussen ondernemer en verkrijger is gesloten.

Garantienormen

De in artikel 6 omschreven normen, waaraan een huis dan wel een gebouw moet voldoen.

GIW waarborgcertificaat

Een (door de Aangesloten Organisatie) op naam van de verzekeringsmaatschappij afgegeven GIW waarborgcertificaat, op basis waarvan de garantiegerechtigde jegens de verzekeringsmaatschappij aanspraak kan maken op de insolventie- en gebrekenwaarborg als bedoeld in deze regeling.

Algemeen

Artikel 1

- 1.1 De ondernemer neemt op zich de huizen, dan wel de gebouwen, die zijn ingeschreven in het Register, te bouwen of te leveren en te garanderen en te doen waarborgen zoals hierna is bepaald.



- 1.2 De op het GIW waarborgcertificaat genoemde verzekeringsmaatschappij draagt ten behoeve van de garantiegerechtigden 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 verkrijgers als gedefinieerd in deze regeling. In afwijking hiervan kan het bestuur van het GIW categorieën verkrijgers aanwijzen waarvoor deze regeling niet van toepassing is. Een Aangesloten Organisatie kan voor huizen of appartementsrechten en/of gebouwen, te bouwen door bij de Aangesloten Organisatie ingeschreven ondernemers, bepalen dat deze regeling niet van toepassing is indien het gaat om een huis met aangebouwde of geïntegreerde werk-, praktijk- of bedrijfsruimte en/of om een als vakantie-, recreatie- of tweede woning bestemd huis of appartement.
- 2.2 Deze regeling is niet van toepassing op huizen of gebouwen, waarvan de ondernemer de bouw heeft aangenomen naar bestek en bouwtekeningen die door zijn opdrachtgever ter beschikking zijn gesteld, waarbij tevens directie wordt gevoerd. Een Aangesloten Organisatie kan voor bij haar ingeschreven ondernemers afwijken van de vorenstaande bepaling.

Afdeling I Verkrijging GIW waarborg- certificaat

GIW waarborgcertificaat verkrijger

Artikel 3

- 3.1 De verkrijger van een in het Register ingeschreven huis of appartementsrecht, heeft recht op afgifte van een GIW waarborgcertificaat, met inachtneming van hetgeen daaromtrent in de artikelen 3 en 4 is bepaald.
- 3.2 De ondernemer is verplicht om een door hem ondertekende aanvraag voor een GIW waarborgcertificaat bij de verzekeringsmaatschappij in te dienen binnen twee weken nadat tussen hem en een verkrijger een overeenkomst tot bouw en/of levering van een huis of tot levering van een appartementsrecht tot stand is gekomen.
- 3.3 Binnen een termijn van vier weken na de totstandkoming van de overeenkomst kan de verkrijger een zelfde aanvraag doen, maar die bevoegdheid ontheft de ondernemer niet van de aan deze in artikel 3.2 opgelegde verplichting.
- 3.4 De aanvraag door de ondernemer zal geschieden op daartoe door de verzekeringsmaatschappij opgestelde formulieren, onder bijvoeging van een afschrift van de overeenkomst.



- 3.5 De verzekeringsmaatschappij zal binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag aan de verkrijger een GIW waarborgcertificaat verstrekken onder afgifte van een duplicaat aan de ondernemer.
- 3.6 Indien het huis of gebouw nog niet is ingeschreven in het Register, begint de in artikel 3.5 genoemde termijn eerst te lopen op het moment dat het huis of gebouw is ingeschreven in dit Register. De verzekeringsmaatschappij zal de ondernemer en de betrokken verkrijger(s) tussentijds op de hoogte houden in verband met de aanvraag.
- 3.7 a. Door afgifte van een GIW waarborgcertificaat aan de verkrijger ontvangt hij de GIW waarborgen die in afdeling III van deze regeling zijn omschreven, vanaf de datum waarop de aanvraag voor het GIW waarborgcertificaat door de verzekeringsmaatschappij is ontvangen.
- b. Indien het huis of gebouw op het moment van aanvraag nog niet is ingeschreven in het Register, worden de waarborgen echter eerst verkregen vanaf het moment dat het huis of gebouw is ingeschreven in het Register.
- c. Indien de inschrijving van een huis of gebouw in het Register wordt doorgehaald heeft dit geen gevolgen voor de verkrijger ten behoeve van wie, vóór de doorhaling, een aanvraag tot afgifte van een GIW waarborgcertificaat door de verzekeringsmaatschappij is ontvangen conform het in dit artikel 3 bepaalde.

GIW waarborgcertificaat Vereniging van Eigenaars

- 3.8 De Vereniging van Eigenaars van een gebouw, dat is ingeschreven in het Register van ingeschreven woningen en gebouwen, heeft recht op afgifte van een GIW waarborgcertificaat, met inachtneming van hetgeen daaromtrent in de artikelen 3 en 4 is bepaald.
- 3.9 De ondernemer is verplicht om een door hem ondertekende aanvraag voor een GIW waarborgcertificaat bij de verzekeringsmaatschappij in te dienen binnen twee weken nadat de algemene oplevering van het gebouw heeft plaatsgevonden.
- 3.10 Binnen een termijn van vier weken na de algemene oplevering kan de Vereniging van Eigenaars een zelfde aanvraag doen, maar die bevoegdheid ontheft de ondernemer niet van de aan deze onder 3.9 opgelegde verplichting.
- 3.11 De aanvraag door de ondernemer zal geschieden op de daartoe door de verzekeringsmaatschappij opgestelde formulieren.
- 3.12 De verzekeringsmaatschappij zal binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag aan de Vereniging van Eigenaars een GIW waarborgcertificaat verstrekken onder afgifte van een duplicaat aan de ondernemer.



- 3.13 De verzekeringsmaatschappij heeft overigens de bevoegdheid om, als naar haar oordeel alle daartoe geldende voorwaarden zijn vervuld, ambtshalve een waarborgcertificaat aan de Vereniging van Eigenaars te verstrekken.
- 3.14 a. Door afgifte aan de Vereniging van Eigenaars van een GIW waarborgcertificaat verkrijgt deze de voor de gemeenschappelijke gedeelten geldende waarborgen die in afdeling III van deze regeling zijn omschreven vanaf drie maanden na de datum van de algemene oplevering van het gebouw.
- b. Indien de inschrijving van een gebouw in het Register wordt doorgehaald heeft dit geen gevolgen voor de Vereniging van Eigenaars ten behoeve van wie vóór de doorhaling een aanvraag tot afgifte van een GIW waarborgcertificaat is ontvangen conform het in dit artikel 3 bepaalde.
- 3.15 De verzekeringsmaatschappij kan met de Aangesloten Organisatie overeenkomen om bepaalde werkzaamheden in het kader van dit artikel uit naam van de verzekeringsmaatschappij uit te voeren.

Weigering afgifte GIW waarborgcertificaat

Artikel 4

- 4.1 De verzekeringsmaatschappij kan de afgifte van het GIW waarborgcertificaat weigeren:
- indien de aanvraag niet tijdig is gedaan;
 - indien de aanvraag een huis of een appartementsrecht in een gebouw betreft, dat op de dag van het aangaan van de overeenkomst niet ingeschreven was in het Register en er geen sprake is van de situatie als bedoeld in artikel 3.7 onder c en artikel 3.14 onder b;
 - indien de overeenkomst niet is aangegaan op basis van het modelcontract.
- 4.2 Indien de verzekeringsmaatschappij de afgifte van een GIW waarborgcertificaat weigert, zal hij de weigering uiterlijk vier weken na ontvangst van de aanvraag onder opgave van redenen bij aangetekende brief, met bericht handtekening retour, ter kennis brengen van de ondernemer en de verkrijger.
- 4.3 Indien het huis of gebouw op het moment van de aanvraag nog niet is ingeschreven in het Register, begint de in artikel 4.2 genoemde termijn eerst te lopen op het moment dat de verzekeringsmaatschappij heeft besloten al dan niet tot inschrijving over te gaan. De verzekeringsmaatschappij zal de ondernemer en de betrokken verkrijger(s) tussentijds op de hoogte houden in verband met de aanvraag(n).
- 4.4 De verzekeringsmaatschappij kan met de Aangesloten Organisatie overeenkomen om bepaalde werkzaamheden in het kader van dit artikel uit naam van de verzekeringsmaatschappij uit te voeren.



Afdeling II: Garantie van de ondernemer

Ingaan GIW garantietermijn huis of privé-gedeelte

Artikel 5

- 5.1 Zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen veertien dagen nadat de ondernemer een huis of privé-gedeelte waarop deze regeling van toepassing is, heeft opgeleverd, zal hij daarvan met datumvermelding schriftelijk opgave doen aan de Aangesloten Organisatie.
- 5.2 De GIW garantietermijn gaat in drie maanden na de oplevering.
- 5.3 Indien de opgave van de ondernemer achterwege blijft, dan wel de opgave onvolledig is of niet in overeenstemming met de waarheid, stelt de Aangesloten Organisatie bindend vast of, en zo ja op welke datum de garantietermijn in de zin van deze regeling is ingegaan, welke beslissing door hem bij aangetekende brief, met bericht handtekening retour, aan de ondernemer en de verkrijger ter kennis zal worden gebracht.
- 5.4 Indien een huis of privé-gedeelte waarvoor nog geen verkrijger bekend is, gereed is gekomen voor oplevering, stelt de Aangesloten Organisatie bindend vast of op de door de ondernemer opgegeven datum de GIW garantietermijn in de zin van deze regeling ingaat c.q. is ingegaan. De ondernemer zal, zodra het huis of privé-gedeelte naar zijn mening gereed is gekomen voor oplevering, daarvan terstond opgave doen aan de Aangesloten Organisatie door middel van het daartoe strekkende standaardformulier (datumverklaring) van de Aangesloten Organisatie. De Aangesloten Organisatie kan naar aanleiding van deze opgave het huis of privé-gedeelte inspecteren of doen inspecteren en de kosten van die inspectie aan de ondernemer in rekening brengen. De Aangesloten Organisatie zal de ondernemer binnen één maand na ontvangst van vorenbedoelde opgave van zijn beslissing in kennis stellen.
- 5.5 De opgaven, respectievelijk de beslissing van de Aangesloten Organisatie, dienen uitsluitend ter vaststelling van de dag van ingang van de GIW garantietermijn, zodat de ondernemer noch tegenover de verkrijger noch tegenover de Aangesloten Organisatie door die opgaven of beslissing zal zijn gedechargeerd voor de staat, waarin het huis of privé-gedeelte zich bevindt.

Ingaan GIW garantietermijn gemeenschappelijke gedeelten

- 5.6 Zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen veertien dagen nadat de algemene oplevering van het gebouw, waarin de verkrijger krachtens zijn appartementsrecht deelgerechtigde is, heeft plaatsgehad, zal de ondernemer daarvan met datumvermelding schriftelijk opgave doen aan de Aangesloten Organisatie.



- 5.7 Voor het ingaan van de aan de Vereniging van Eigenaars verleende GIW garantie geldt overigens al hetgeen in artikel 5.2 tot en met 5.5 is bepaald met dien verstande, dat voor 'huis of privé-gedeelte' moet worden gelezen 'de gemeenschappelijke gedeelten' en voor 'verkrijger' 'de Vereniging van Eigenaars'. Bij overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 5.3 kan de verzekeringsmaatschappij als uitgangspunt nemen, dat de algemene oplevering in elk geval geacht wordt te hebben plaatsgevonden twee maanden na de oplevering van het laatste privé-gedeelte in het gebouw.

Garantie, garantienormen en garantietermijn

Artikel 6

- 6.1 De ondernemer garandeert aan de garantiegerechtigde, dat het huis of privé-gedeelte en de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zullen voldoen aan de hierna genoemde GIW garantienormen.
- 6.2 Gegarandeerd wordt, dat de toegepaste constructies, materialen en onderdelen, en de installaties, onder redelijkerwijs te voorzien externe omstandigheden deugdelijk zijn en bruikbaar voor het doel waarvoor ze zijn bestemd; een en ander voor zover in deze regeling ter zake geen beperkingen zijn opgenomen.
- 6.3 Het huis of het privé-gedeelte en het gebouw voldoen aan de toepasselijke eisen voor nieuwbouw gesteld in het Bouwbesluit.²
- 6.4.1 De Aangesloten Organisatie 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 huizen, privé-gedeelten en gebouwen en/of technische constructies onder de werking van deze GIW Garantie- en waarborgregeling te accepteren, die afwijken van de geldende technische eisen uit deze GIW Garantie- en waarborgregeling. De Aangesloten Organisatie kan aan een acceptatie voorwaarden stellen, die waarborgen dat het niveau gelijkwaardig is aan de oorspronkelijke eis.
- 6.4.2 Het Bouwbesluit ligt gedurende de gehele garantietermijn voor de garantiegerechtigde ter inzage bij de ondernemer en bij de Aangesloten Organisatie.
- 6.5 In de bij deze regeling behorende Bijlage A zijn de GIW garantietermijnen voor verschillende onderdelen van het huis, het privé-gedeelte c.q. de gemeenschappelijke gedeelten en uitsluitingen van de GIW garantie, alsmede de eisen met betrekking tot verwarmingsinstallaties al dan niet gecombineerd met warmwaterinstallaties, opgenomen. Het GIW is bevoegd deze Bijlage A aan de eisen der tijd en de stand der wetenschap aan te passen. Op de rechtsverhouding van partijen is van toepassing de bijlage die gold ten tijde van de plaanmelding bij de Aangesloten Organisatie.

² Waar in deze regeling wordt gesproken van Bouwbesluit wordt bedoeld de versie van het Bouwbesluit met bijbehorende gebruiksfuncties die van toepassing is op de verkregen bouwvergunning.



- 6.6 Het huis, het privé-gedeelte en de gemeenschappelijke gedeelten zullen de indeling hebben die tussen de ondernemer en de verkrijger is overeengekomen. De indeling, die onder verantwoordelijkheid van de ondernemer is of zal worden uitgevoerd, zal voldoen aan de daarvoor geldende eisen van het Bouwbesluit.

GIW garantie als aanvulling op de overeenkomst

Artikel 7

De rechten en verplichtingen uit hoofde van deze GIW Garantie- en waarborgregeling laten de overige rechten en verplichtingen, die de ondernemer en de verkrijger jegens elkaar hebben ingevolge de tussen hen gesloten overeenkomst, onverlet.

Verzoek tot herstel

Artikel 8

- 8.1 De garantierechtigde dient zo spoedig mogelijk na ontdekking van een (technisch) gebrek dat onder de GIW garantie valt de ondernemer daarvan schriftelijk en binnen de toepasselijke GIW garantietermijn op de hoogte te stellen met het verzoek om tot herstel over te gaan.

Binnen uiterlijk 4 weken na het verzoek tot herstel van de garantierechtigde deelt de ondernemer schriftelijk aan de garantierechtigde mede of hij het gebrek onder GIW 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 4 weken na deze schriftelijke mededeling uitvoeren. De ondernemer is (behoudens overmacht of weersomstandigheden) in verzuim indien hij deze verplichtingen niet of niet tijdig nakomt.

- 8.2 Een kopie van het verzoek tot herstel stuurt de garantierechtigde aan de Aangesloten Organisatie.
- 8.3 Indien achteraf blijkt, dat aan het verzoek tot herstel geen schending van een garantienorm 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 € 70,- inclusief BTW (2007 = 100) in rekening te brengen. Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast conform het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie voor alle huishoudens (CBS).



8.4 Ingeval van faillissement, liquidatie of ontstentenis van de ondernemer, dient de garantiegerechtigde het verzoek tot herstel rechtstreeks aan de verzekeringsmaatschappij (dan wel de Aangesloten Organisatie waarmee de verzekeringsmaatschappij een overeenkomst heeft gesloten) te richten, zulks onder overlegging van de nodige relevante gegevens

Verlies aanspraken

Artikel 9

Buiten de toepasselijke GIW garantietermijn kan de garantiegerechtigde geen beroep op de GIW garantie meer doen.

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 de Aangesloten Organisatie met het verzoek om tussen hen te bemiddelen. De Aangesloten Organisatie kan ook ambtshalve bemiddeling voorstellen.

10.2 Alle geschillen tussen de ondernemer en de garantiegerechtigde naar aanleiding van de GIW Garantie- en waarborgregeling, daaronder begrepen vorderingen tot nakoming, ontbinding en schadevergoeding, worden beslecht door arbitrage conform het Geschillenreglement van het AIG, zoals dat luidt ten dage van de aanhangigmaking van het geschil, zulks ter keuze van de garantiegerechtigde en wel als volgt.

De garantiegerechtigde heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij het AIG dan wel de gewone rechter. Indien de ondernemer een procedure aanhangig wil maken moet hij eerst de garantiegerechtigde bij aangetekend verzonden brief met bericht handtekening retour een termijn van ten minste één maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij wil dat het geschil wordt beslecht door het AIG dan wel de gewone rechter. De ondernemer is gebonden aan de door de garantiegerechtigde gemaakte keuze. Maakt de garantiegerechtigde geen keuze dan heeft ook de ondernemer de vrijheid te kiezen voor of het AIG of de gewone rechter. Garantiegerechtigde en ondernemer hebben beiden het recht, niettegenstaande de arbitrale overeenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid van een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.

10.3 Hoger beroep tegen het arbitrale vonnis van de arbiter van het AIG is niet mogelijk.



10.4 De rechtsvordering uit hoofde van een GIW garantiegebrek is niet ontvanke-lijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van drie jaren na afloop van de op het gebrek betrekking hebbende GIW garantietermijn als vermeld in de Bijlage A van de GIW Garantie- en waarborgregeling.

Afdeling III: Waarborgen van de verzekerings- maatschappij

De insolventiewaarborg

Artikel 11

11.1 De garantierechtigde zal zo spoedig mogelijk en uiterlijk binnen 14 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. faillissement;
- b. gerechtelijk akkoord;
- c. onderhands akkoord met alle of de meerderheid der schuldeisers;
- d. het geval dat voldoende feiten en omstandigheden zijn komen vast te staan, waaruit blijkt dat de ondernemer zijn betalingen heeft gestaakt en in een toestand verkeert welke in feite overeenkomt met één der sub a t/m c genoemde gevallen.

Indien ten gevolge van molest één van de sub a t/m d genoemde situaties is ontstaan, wordt dit niet aangemerkt als insolventie in de zin van deze regeling.³

11.3 Indien tengevolge van insolventie de ondernemer in gebreke blijft om de verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst na te komen, wordt de garantierechtigde 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 garantierechtigde voor het afbouwen van het huis c.q. het privé-gedeelte en gebouw ten opzichte van de oorspronkelijk overeengekomen (koop-/)aanneemsom;
- b. de verzekeringsmaatschappij betaalt de reeds door de garantierechtigde betaalde termijnen en overige betalingen ter zake van de verkrijging aan de garantierechtigde terug, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de dag der betaling tot de dag der voldoening.

11.4 De garantierechtigde machtigt door ondertekening van de overeenkomst de verzekeringsmaatschappij onherroepelijk en bij uitsluiting om ingeval van insolventie van de ondernemer voor en namens hem/haar de gevolgen van de insolventie van de ondernemer te regelen, waaronder begrepen het voeren van onderhandelingen met de curator en het treffen van een afbouwregeling. Voorts is de verzekeringsmaatschappij gerechtigd om al die maatregelen te

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 Arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage is gedeponeerd. Indien deze tekst gewijzigd wordt, is de gewijzigde tekst van toepassing op gevallen waarvoor het GIW waarborgcertificaat is afgegeven op of na de datum waarop die tekst van kracht is geworden.



nemen met betrekking tot het in aanbouw zijnde huis c.q. privé-gedeelte/ gebouw die de verzekeringsmaatschappij nodig of nuttig oordeelt ter beperking of regeling van de schade.

11.5 De garantiegerechtigde 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.

11.6 Wanneer er door de verzekeringsmaatschappij een afbouwregeling wordt getroffen ontvangt de verkrijger - als onderdeel van de schadeloosstelling - een vergoeding van 0,5 promille van de oorspronkelijke (koop-/)aanneemsom per te laat opgeleverde kalenderdag tot de dag der algehele oplevering, doch deze aanspraak kan eerst geldend worden gemaakt met ingang van de dag waarop het oorspronkelijk aantal overeengekomen kalenderdagen voor het privé-gedeelte met 10% is overschreden (met dien verstande dat de eerste 10% overschrijding niet wordt vergoed).

11.7 Voor de berekening van de hoeveelheid kalenderdagen als bedoeld in artikel 11.6 geldt de volgende tabel met vastgestelde kalenderdagen in relatie tot werkbare dagen. Deze tabel kan jaarlijks door het bestuur van het GIW worden aangepast.

1 maand	2 werkbare werkdagen	3 kalenderdagen
januari	11	31
februari	9	28
maart	18	31
april	15	30
mei	17	31
juni	21	30
juli	10	31
augustus	15	31
september	19	30
oktober	19	31
november	18	30
december	12	31

N.B. Herleiding van het aantal overeengekomen werkbare werkdagen tot kalenderdagen geschiedt door het oorspronkelijk aantal overeengekomen werkbare dagen toe te rekenen aan desbetreffende kalendermaanden op basis van de tabellen 1 en 2 en vervolgens de volgens tabel 3 bijbehorende aantallen kalenderdagen te totaliseren. Gedeelten van een maand worden pro rata toegerekend. Eindtotalen worden naar boven afgerond op hele dagen.



11.8 De totale schadeloosstelling inclusief de vergoeding wegens de overschrijding van het beschikbare aantal kalenderdagen is in ieder geval beperkt tot 17% van de koop-/aaneemsom ingeval van eigen grond of afgekochte erfpacht. Indien de grond van het huis/gebouw in erfpacht is of wordt uitgegeven zonder afkoop van de erfpachtcanon, of door een derde aan de verkrijger is of wordt verkocht, is de schadeloosstelling beperkt tot 20% van de aaneemsom.

11.9 Een beroep op de insolventiewaarborg is niet mogelijk voordat de notariële levering in de zin van de overeenkomst heeft plaatsgevonden. Betalingen gedaan voor de notariële levering komen voor rekening en risico van de verkrijger.

11.10 De verzekeringsmaatschappij kan met de Aangesloten Organisatie overeenkomen om bepaalde werkzaamheden in het kader van dit artikel uit naam van de verzekeringsmaatschappij uit te voeren.

De gebrekenwaarborg ingeval van een huis

Artikel 12

12.1 Indien de ondernemer in gebreke blijft om het ingevolge deze regeling gegeven arbitrale vonnis van de AIG arbiter 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 GIW garantienorm.⁴

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 in verzuim.

12.2 Ingeval 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 contractuele verplichtingen van de ondernemer uit hoofde van deze regeling aanspreken. In dit geval geldt voor de garantierechtigde een eigen risico van € 200,- inclusief BTW (2007 = 100) per garantiejaar. Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast conform het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie voor alle huishoudens (CBS).

⁴ Alleen een vonnis van de arbiter van het AIG kan als basis dienen voor een beroep op de gebrekenwaarborg van het GIW. Met een vonnis van de gewone rechter kan geen beroep op deze gebrekenwaarborg worden gedaan.

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 aan de verkrijger te vergoeden.

12.4 De GIW waarborg van de verzekeringsmaatschappij uit hoofde van dit artikel is in ieder geval beperkt tot een maximum bedrag van € 100.000,- inclusief



BTW (2007 = 100) per huis voor de gehele garantieperiode. Dit bedrag wordt voor nieuwe GIW waarborgcertificaten jaarlijks aangepast conform het prijs-indexcijfer voor de gezinsconsumptie voor alle huishoudens (CBS) met dien verstande dat de éénmaal voor de garantierechtige bij afgifte van een GIW waarborgcertificaat geldende bedragen gedurende de gehele duur van de waarborg onveranderd blijven.

12.5 Binnen het in het vorige lid genoemde maximum komen kosten, die een onvermijdelijk gevolg zijn van de uitvoering van de gebrekenwaarborg, eveneens voor vergoeding in aanmerking, 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 GIW waarborg als bedoeld in dit artikel is niet (meer) mogelijk in de volgende gevallen:

- indien de garantierechtige niet binnen twee jaar na het verzoek tot herstel aan de ondernemer daadwerkelijk een arbitrale procedure bij het AIG aanhangig heeft gemaakt dan wel de verzekeringsmaatschappij rechtstreeks tot nakoming van de contractuele verplichtingen van de ondernemer heeft aangesproken conform artikel 12.2;
- indien de garantierechtige niet binnen één jaar na dagtekening van het arbitrale vonnis van de arbiter van het AIG een schriftelijk beroep op de waarborg heeft gedaan.

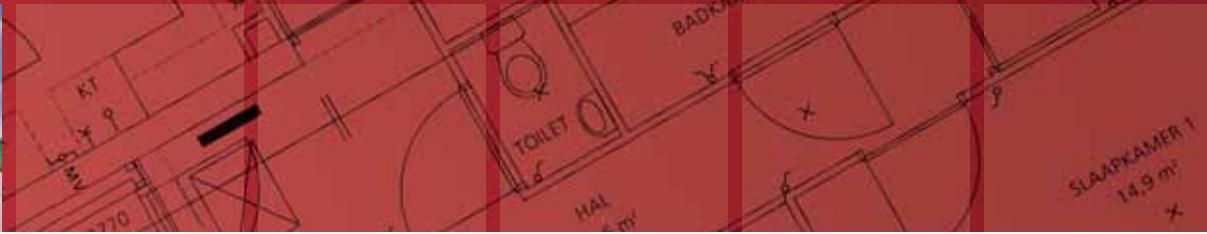
De gebrekenwaarborg in geval van een privé-gedeelte

12.7 In geval van een privé-gedeelte van een appartementsrecht bedraagt de maximale waarborg als bedoeld in artikel 12.4 € 15.000,- inclusief BTW.

De gebrekenwaarborg in geval van gemeenschappelijke gedeelten

12.8 In geval van gemeenschappelijke gedeelten van een appartementengebouw bedraagt de waarborg van het GIW als bedoeld in artikel 12.4 maximaal zoveel malen € 85.000,- inclusief BTW als er in het gebouw privé-gedeelten zijn, waarvoor een GIW waarborgcertificaat is afgegeven. Het eigen risico als bedoeld in artikel 12.2 bedraagt € 400,- inclusief BTW.

12.9 In geval het betreffende gebouw naar het oordeel van de verzekeringsmaatschappij daartoe aanleiding geeft, kan de verzekeringsmaatschappij voor dat gebouw, of delen daarvan, de onderlinge verhouding van het gedeelte waarin de verkrijger voor het privé-gedeelte, respectievelijk de Vereniging van Eigenaars voor de gemeenschappelijke gedeelten, participeert in het in de artikelen 12.7 en 12.8 genoemde referentiebedrag vaststellen, hetgeen tot wijziging van de daarin genoemde maxima zal leiden. In dat geval zal op het



GIW waarborgcertificaat worden aangegeven, welk maximum ter zake van het desbetreffende waarborgcertificaat van toepassing is.

12.10 De verzekeringsmaatschappij kan met de Aangesloten Organisatie overeenkomen om bepaalde werkzaamheden in het kader van dit artikel uit naam van de verzekeringsmaatschappij uit te voeren.

Afdeling IV: Overige bepalingen

Overgang van de rechten van de verkrijger uit deze regeling en het GIW waarborgcertificaat

Artikel 13

De in deze regeling bedoelde GIW garanties en waarborgen worden aangemerkt als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 lid 1 B.W., hetgeen impliceert dat de GIW garantie- en waarborgrechten uit deze regeling bij notariële levering van het huis dan wel het appartementsrecht van rechtswege overgaan op de opvolgend verkrijger, onder de voorwaarde dat deze aan de definitie van verkrijger als bedoeld in de aanhef van deze regeling voldoet.⁵

Geschillen tussen verzekeringsmaatschappij/Aangesloten Organisatie en garantiegerechtigde

Artikel 14

14.1 Alle geschillen tussen de verzekeringsmaatschappij en/of de Aangesloten Organisatie enerzijds en de garantiegerechtigde anderzijds naar aanleiding van de GIW Garantie- en waarborgregeling, meer speciaal ook de geschillen tussen de garantiegerechtigde en de verzekeringsmaatschappij naar aanleiding van de in deze regeling genoemde waarborgen worden beslecht door arbitrage conform het Geschillenreglement van het AIG, zoals dat luidt ten dage van de aanhangigmaking van het geschil, zulks ter keuze van de garantiegerechtigde en wel als volgt.

⁵ Artikel 6:251 lid 1 B.W. 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."

De garantiegerechtigde heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij het AIG dan wel de gewone rechter. Indien de verzekeringsmaatschappij / Aangesloten Organisatie een procedure aanhangig wil maken moet zij eerst de garantiegerechtigde bij aangetekend verzonden brief met bericht handtekening retour een termijn van ten minste één maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij wil dat het geschil wordt beslecht door het AIG dan wel de gewone rechter. De verzekeringsmaatschappij / Aangesloten Organisatie is gebonden aan de door de garantiegerechtigde gemaakte keuze. Maakt de garantiegerechtigde geen keuze dan heeft ook de verzekeringsmaatschappij / Aangesloten Organisatie de vrijheid te kiezen voor of het AIG of de gewone rechter. Garantiegerechtigde en de verzekeringsmaatschappij / Aangesloten Organisatie hebben beide het recht, niettegenstaande de arbitrale overeenkomst



en de daarin begrepen mogelijkheid van een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.

14.2 Hoger beroep tegen het arbitrale vonnis van de arbiter van het AIG is niet mogelijk.

Inwerkingtreding

Artikel 15

Deze regeling treedt in werking per 1 januari 2007 en zal van toepassing zijn op huizen, appartementsrechten en gebouwen waarvoor het plan is aangemeld bij de Aangesloten Organisatie op of na 1 januari 2007.



Deel V Toelichting GIW Garantie- en waarborgregeling 2007

1. Inleiding

In deel IV van deze brochure vindt u de officiële tekst van de GIW Garantie- en waarborgregeling 2007. Het gaat daarbij om een gecombineerde regeling voor zowel eengezinswoningen als appartementsrechten. De artikelgewijze toelichting op deze regeling treft u in dit deel V aan.

De inhoud van de in deze regeling van toepassing verklaarde Bijlage A is afhankelijk van de stand der techniek en de geldende denkbeelden over bouwregelgeving. Hierdoor is de inhoud van de Bijlage A aan veranderingen onderhevig. Let er altijd op welke versie van de Bijlage A in uw (koop-/aannemingsovereenkomst van toepassing is verklaard. De Bijlage A is als een los inlegblad in uw brochure opgenomen.

U kunt de verschillende versies van de Bijlage A altijd raadplegen op de website van het GIW www.giw.nl.

2. Algemeen

De GIW Garantie- en waarborgregeling 2007 is het resultaat van zorgvuldig overleg tussen verschillende partijen binnen het GIW. Dat betekent dat zowel consumentenorganisaties (Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond) als producentenorganisaties (de Aangesloten Organisaties) inspraak hebben gehad bij de totstandkoming van de regeling.

3. De artikelen nader bezien

Definities

De regeling begint met een aantal definities. De inhoud hiervan spreekt grotendeels voor zich.

Artikel 1 Algemeen

In dit artikel is de verplichting van de ondernemer opgenomen om de woning/het gebouw conform de GIW garantienormen te bouwen en ervoor zorg te dragen dat de GIW waarborgen worden afgegeven aan de garantiegerechtigde.

Voorts is opgemerkt dat de op het GIW waarborgcertificaat vermelde verzekeringsmaatschappij zorgdraagt voor het verstrekken van de in de regeling genoemde waarborgen. Dit betreft de insolventiewaarborg en de gebrekenwaarborg.

Artikel 2 Toepasselijkheid van de regeling

Op het overgrote deel van de in Nederland gebouwde nieuwboukoopwoningen is de GIW regeling van toepassing. In dit artikel zijn hierop enkele uitzonderingen geformuleerd. Ook hebben de Aangesloten Organisaties enige beleidsvrijheid om bepaalde categorieën woningen, appartementsrechten en gebouwen wel of niet onder de GIW regeling te laten vallen.



Artikel 3 Verrijging GIW waarborgcertificaat

In artikel 3 wordt beschreven hoe de koper van de GIW woning het waarborgcertificaat kan verkrijgen.

De koper heeft recht op een waarborgcertificaat van het GIW indien de ondernemer bij het GIW is ingeschreven, het huis is geaccepteerd door de Aangesloten Organisatie én er tussen partijen een door de Aangesloten Organisatie goedgekeurde overeenkomst is gesloten.

Of de ondernemer bij het GIW is ingeschreven en het huis is geaccepteerd is na te gaan bij de betrokken Aangesloten Organisatie van het GIW.

Het belangrijkste is, dat door het verkrijgen van het waarborgcertificaat - tot een bepaald maximum - door de koper waarborgen worden verkregen in geval de ondernemer niet aan zijn verplichtingen voldoet. Deze waarborgen zijn in de artikelen 11 en 12 omschreven.

In geval van een appartementengebouw wordt aan de koper van een appartementsrecht een waarborgcertificaat afgegeven voor zijn/haar privé-gedeelte. De Vereniging van Eigenaars krijgt een eigen waarborgcertificaat zodra de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zijn opgeleverd.

Artikel 4 Weigering afgifte GIW waarborgcertificaat

Artikel 4 geeft aan, dat de verzekeringsmaatschappij of de namens de verzekeringsmaatschappij optredende Aangesloten Organisatie de afgifte van het waarborgcertificaat kan weigeren.

De garantiegerechtigde en de ondernemer worden hierover geïnformeerd onder opgaaf van redenen.

Artikel 5 Wanneer gaat de garantietermijn in?

Blijkens artikel 5 gaat de garantietermijn in beginsel drie maanden na oplevering in. Van de oplevering moet de ondernemer binnen 14 dagen daarna opgave doen aan de Aangesloten Organisatie.

Soms kan het voorkomen dat een huis gereed is voor oplevering, doch dat deze nog niet is verkocht. De ondernemer kan hiervan opgave doen aan de Aangesloten Organisatie door middel van een zogenaamde datumverklaring. De Aangesloten Organisatie stelt dan bindend vast op welke datum de garantietermijn is ingegaan. Deze mogelijkheid bestaat ook voor de privé-gedeelten en de gemeenschappelijke gedeelten in een appartementengebouw.

Indien een dergelijke woning in een later stadium wordt verkocht en wordt opgeleverd aan een verkrijger, is een (belangrijk) deel van de GIW garantietermijn derhalve reeds verstreken.



Artikel 6 Garantie, garantienormen en garantietermijn

De ondernemer geeft aan de garantiegerechtigde de garantie dat de woning of het gebouw (inclusief het tussen de verkrijger en ondernemer overeengekomen meerwerk) zal voldoen aan de volgende garantienormen:

- de toegepaste constructies, materialen, onderdelen en installaties zijn - onder normale omstandigheden - deugdelijk en bruikbaar voor het doel waarvoor ze zijn bestemd voor zover er in de GIW Garantie- en waarborgregeling geen beperkingen zijn opgenomen;
- de Bouwbesluit-eisen voor nieuwbouwwoningen, zoals van toepassing op de verkregen bouwvergunning;
- het huis dan wel het privé-gedeelte c.q. de gemeenschappelijke gedeelten zullen de tussen partijen overeengekomen indeling hebben.

Bijlage A

In de Bijlage A zijn de garantietermijnen, garantie-uitsluitingen en de eisen voor de verwarmingsinstallatie c.q. warmwaterinstallatie en ventilatie opgenomen.

Wat zijn de garantietermijnen?

Verwezen wordt naar Bijlage A.

In het algemeen bedraagt de garantietermijn zes jaar. Voor ernstige constructieve gebreken waardoor de bewoonbaarheid in het geding komt geldt een garantietermijn van 10 jaar.

Voor bepaalde onderdelen worden kortere garantietermijnen genoemd en worden er zaken van garantie uitgesloten.

Wat zijn de garantie-uitsluitingen?

Een aantal zaken valt buiten de GIW garantie.

Kort samengevat zijn de belangrijkste zaken, die buiten de GIW garantie vallen:

- geschillen op grond van de koop-/aannemingsovereenkomst, waaronder perceelsgrootte, termijnregeling, betalingsverplichtingen, bouwtijd, 5%-regeling en leveringsgeschillen;
- esthetische kwesties;
- gebreken ten gevolge van eigen werkzaamheden of die van derden, indelingswijzigingen of onjuist onderhoud;
- schade door storm, brand, overstroming, stuifsnieuw e.d.;
- voorzieningen buiten het huis c.q. gebouw zoals drainage, bestrating, tuinophoging, perceelscheiding, tuinmuren e.d.;
- glasruiten behoudens de isolerende werking van dubbelglas;
- andere wandafwerking dan stukadoorswerk, tegelwerk en schilderwerk;
- normale verkleuring, oppervlakteverwerking en vlekvorming van materialen.



Gelimiteerde GIW Garantie- en waarborgregeling

In de gevallen waarin de wensen voor minderwerk strijdig zijn met het Bouwbesluit kunnen partijen niettemin op vrijwillige basis overeenkomen dat bepaalde onderdelen van de woning niet worden aangebracht. Dit is niet geregeld in het modelcontract.

De verantwoordelijkheid om de woning op de niet uit te voeren onderdelen aan het Bouwbesluitniveau te laten voldoen verschuift dan van de ondernemer naar de verkrijger.

De toepasselijkheid van deze zogenaamde gelimiteerde GIW Garantie- en waarborgregeling moet tussen partijen schriftelijk worden overeengekomen. Duidelijk moet worden afgesproken wat niet door de ondernemer wordt aangebracht en welke consequenties dat voor de aansprakelijkheidsverdeling tussen partijen heeft. Dit laatste komt erop neer dat alles wat niet door de ondernemer wordt aangebracht voor rekening en risico van de koper komt. Het spreekt natuurlijk vanzelf dat hierop ook geen GIW garantie (en dus ook geen GIW waarborg) van toepassing is. Ook schade die het gevolg is van eigen werkzaamheden door de verkrijger komt voor rekening en risico van de verkrijger.

De ondernemer kan niet worden verplicht om u deze gelimiteerde GIW Garantie- en waarborgregeling aan te bieden. Het is op strikt vrijwillige basis.

Artikel 7 GIW garantie als aanvulling op de overeenkomst

Uit artikel 7 blijkt dat de GIW garantie niet in de plaats komt van andere afspraken tussen verkrijger en ondernemer in de standaardovereenkomst, maar als aanvulling hierop fungeert.

Artikel 8 Verzoek tot herstel

Bij een beroep op de GIW garantie dient de procedure van artikel 8 te worden gevolgd. Gebreken moeten altijd schriftelijk en binnen de geldende GIW garantietermijn (zie Bijlage A) bij de op het GIW waarborgcertificaat vermelde ondernemer worden gemeld met een kopie naar de op het waarborgcertificaat vermelde Aangesloten Organisatie.

Na een schriftelijke klachtmelding moet de ondernemer binnen vier weken schriftelijk meedelen of hij het gebrek onder GIW garantie erkent en welke herstelwerkzaamheden hij gaat verrichten. De garantiegerechtigde is verplicht de ondernemer toe te laten om onderzoek naar de gebreken uit te voeren. Indien de ondernemer het gebrek onder GIW garantie erkent, dient hij de werkzaamheden binnen vier weken na deze schriftelijke mededeling uit te voeren.

De ondernemer mag achteraf € 70,- inclusief BTW aan inspectiekosten in rekening brengen indien hij niet aansprakelijk is op grond van de Garantie- en waarborgregeling of de (koop-/aannemingsovereenkomst. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.



In de situatie dat de ondernemer niet meer bestaat of onbekend is dient deze schriftelijke melding rechtstreeks aan de verzekeringsmaatschappij te worden gedaan of aan de namens de verzekeringsmaatschappij optredende Aangesloten Organisatie.

Artikel 9 Verlies aanspraken

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

Artikel 10 Geschillen tussen garantiegerechtigde en ondernemer

Partijen zullen ernaar streven om eventuele geschillen in minnelijk overleg op te lossen. Als dit niet lukt kan de Aangesloten Organisatie desgewenst bemiddelen.

Zo nodig kunnen geschillen op grond van de GIW Garantie- en waarborgregeling beslecht worden door middel van een arbitrageprocedure bij het AIG of door middel van een procedure bij de gewone rechter.

De garantiegerechtigde heeft de keuze tussen een procedure bij het AIG of bij de gewone rechter. Hoger beroep tegen een arbitraal vonnis van het AIG is niet mogelijk. Tegen een vonnis van de gewone rechter staat in beginsel wel hoger beroep open.

Van belang hier is om te vermelden dat alleen een vonnis van het AIG als basis kan dienen voor een beroep op de gebrekenwaarborg van het GIW. Met een vonnis van de gewone rechter kan dus geen beroep op deze gebrekenwaarborg worden gedaan.

Vorderingen over garantiegebreken kunnen tot drie jaar na afloop van de op het gebrek betrekking hebbende GIW garantietermijn bij het AIG worden ingesteld. Hierna is de garantiegerechtigde niet ontvankelijk in zijn vordering.

Voor verdere bijzonderheden over de procedure bij het AIG wordt u verwezen naar de website van het AIG www.arbitrageinstituut.nl.

Artikel 11 De insolventiewaarborg

Zodra de garantiegerechtigde op de hoogte is van de onmacht van de ondernemer om zijn verplichtingen na te komen door insolventie (faillissement, surséance van betaling etc.), moet dit schriftelijk aan de verzekeringsmaatschappij worden gemeld of aan de namens de verzekeringsmaatschappij optredende Aangesloten Organisatie.

Tevens moet de garantiegerechtigde aan de verzekeringsmaatschappij en Aangesloten Organisatie alle medewerking bij de afhandeling verlenen. De verzekeringsmaatschappij is door de garantiegerechtigde onherroepelijk gevolmachtigd om de schade te beperken en af te handelen. De verzekeringsmaatschappij zal naar eigen keuze de garantiegerechtigde schadeloos stellen op basis van het bedrag van de bijbetaling aan een afbouwende ondernemer of op basis van de reeds betaalde termijnen.



Wanneer door de verzekeringsmaatschappij een afbouwregeling wordt getroffen, heeft de garantiegerechtigde tevens recht op een vergoeding wegens te late oplevering, wanneer het oorspronkelijk aantal overeengekomen kalenderdagen met 10% is overschreden (met dien verstande dat de eerste 10% niet wordt vergoed).

De schadeloosstelling is maximaal 17% van de overeengekomen koop-/aaneemsom (inclusief grond c.q. afkoopsom erfpacht) en maximaal 20% van de aaneemsom als het grond van een derde of erfpacht zonder afkoop betreft.

Verder is nog van belang dat een beroep op de insolventiewaarborg alleen mogelijk is vanaf de notariële levering. Betalingen die vóór de notariële levering zijn gedaan vallen pas na de notariële levering onder de insolventiewaarborg. Deze komen dus tot de notariële levering voor uw eigen rekening en risico. Verricht daarom geen betalingen aan de ondernemer zolang u niet bij de notaris bent geweest !

Artikel 12 De gebrekenwaarborg

Indien de ondernemer zijn (herstel- en/of schadevergoedings-) verplichtingen uit hoofde van een vonnis van de AIG arbiter op grond van de schending van de GIW garantie niet of niet tijdig uitvoert, dan kan de garantiegerechtigde schriftelijk een beroep op de gebrekenwaarborg bij de verzekeringsmaatschappij of (ingeval van SWK en Bouwfonds) de Aangesloten Organisatie doen. De verzekeringsmaatschappij of de Aangesloten Organisatie zorgt dan voor de nakoming van de verplichtingen uit het arbitrale vonnis, voor zover de veroordeling betrekking heeft op de schending van de GIW garantienorm. Hiervoor geldt geen eigen risico.

Indien er sprake is van een bouwkundig gebrek, dan zal de arbiter van het AIG in het vonnis automatisch aangeven of, en zo ja in hoeverre, er sprake is van een schending van de GIW garantienorm. Daartoe is hij op grond van het Geschillenreglement van het AIG gehouden.

De gewone rechter is niet aan het Geschillenreglement van het AIG gebonden. Hij is dan ook niet verplicht om in geval van een bouwkundig gebrek automatisch te toetsen of, en zo ja in hoeverre, er sprake is van schending van de GIW garantienorm. Een vonnis van de gewone rechter kan niet als basis dienen voor een beroep op de gebrekenwaarborg van het GIW.

De gebrekenwaarborg is beperkt tot maximaal € 100.000,- inclusief BTW per woning voor de gehele GIW garantieperiode. Voor het privé-gedeelte van een appartementsrecht geldt een maximum van € 15.000,- inclusief BTW en voor de gemeenschappelijke gedeelten van een appartementengebouw geldt een maximum van € 85.000,- inclusief BTW maal het aantal privé-gedeelten in het gebouw, waarvoor een GIW waarborgcertificaat is afgegeven.

Deze bedragen worden voor nieuwe GIW waarborgcertificaten jaarlijks geïndexeerd. De geldende bedragen blijven verder onveranderd gedurende de duur van de waarborg.



Binnen aangegeven grenzen en voorwaarden kunnen bovendien enkele expliciet genoemde kosten voor vergoeding in aanmerking komen (zie artikel 12.5). Te denken valt aan kosten van vervangende huisvesting, ontruiming, tijdelijke opslag en herplaatsing van inrichting en inboedel.

In artikel 12.6 staat beschreven wanneer de rechten uit de GIW gebrekenwaarborg vervallen. Deze rechten vervallen, indien de garantiegerechtigde niet binnen twee jaar na een verzoek tot herstel een geschil bij het AIG aanhangig heeft gemaakt en indien de garantiegerechtigde niet binnen één jaar na een arbitraal vonnis een schriftelijk beroep op de waarborg heeft gedaan.

Artikel 13 Overgang van GIW garantie- en waarborgrechten

De GIW garantie en waarborgen gaan bij een eigendomsoverdracht van de woning van rechtswege over op een opvolgende eigenaar. Een opvolgende eigenaar zal bij een beroep op de garantie en waarborg moeten bewijzen, dat hij eigenaar van een GIW garantiewoning is en binnen de toepasselijke garantietermijnen handelt. De opvolgende eigenaar moet voldoen aan de definitie van verkrijger als bedoeld in de Garantie- en waarborgregeling.

Het komt in de praktijk voor dat de eerste eigenaar een regeling met de ondernemer heeft getroffen waarbij de ondernemer gebreken aan de woning tegen betaling van een geldbedrag heeft afgekocht. Als dat het geval is, dan is de opvolgend eigenaar aan die afspraken gebonden. Hij of zij kan in dat geval dus niet alsnog jegens de ondernemer aanspraak maken op herstel van de betreffende gebreken. Evenmin kan ten aanzien van die gebreken dan nog aanspraak worden gemaakt op de GIW garantie en waarborg. Die rechten zijn immers afgekocht.

Artikel 14 Geschillen tussen verzekeringsmaatschappij / Aangesloten Organisatie en garantiegerechtigde

Het streven van partijen is om geschillen in minnelijk overleg op te lossen.

Zo nodig kunnen geschillen over de uitvoering van de Garantie- en waarborgregeling, waaronder geschillen over de uitvoering van de waarborgen, worden beslecht door middel van een arbitrageprocedure bij het AIG of door middel van een procedure bij de gewone rechter. Hoger beroep tegen een arbitraal vonnis van het AIG is niet mogelijk. Tegen een vonnis van de gewone rechter staat in beginsel wel hoger beroep open. Zoals reeds in deel III in deze brochure is opgemerkt heeft de consument de keuze tussen een procedure bij het AIG of bij de gewone rechter. Voor nadere bijzonderheden over het procederen bij het AIG wordt u verwezen naar de website van het AIG www.arbitrageinstituut.nl.

Artikel 15 Inwerkingtreding

Tenslotte wordt de ingangsdatum van de regeling genoemd.



Colofon

Deze publicatie werd verzorgd door een GIW-platform,
samengesteld uit medewerkers van:

- Stichting Garantie Instituut Woningbouw (GIW)
- Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)
- Woningborg NV
- Bouwfonds Property Development BV
- Vereniging Eigen Huis

Ontwerp en lay-out

Berkhout Grafische Ontwerpen, Harmelen

Druk

Koninklijke De Swart, Den Haag

Bindwerk

Boekbinderij Bosboom, Den Haag





Garantie Instituut Woningbouw

Stichting Garantie Instituut Woningbouw

Kruisplein 25

Postbus 1857

3000 BW Rotterdam

Telefoon (010) 43 32 244

Telefax (010) 43 32 572

E-mail giw@giw.nl

Website www.giw.nl

Aangesloten organisaties binnen GIW-verband



bouwfonds

Bouwfonds Property Development BV

Westerdorpsstraat 66

Postbus 15

3870 DA Hoevelaken

Telefoon (033) 25 39 330

Telefax (033) 25 39 685

Website www.bouwfonds.nl

Stichting Waarborgfonds Koopwoningen

Westblaak 32

Postbus 29160

3001 GD Rotterdam

Telefoon (010) 411 16 74

Telefax (010) 404 77 77

Website www.swk.nl



Woningborg NV

Boelekade 3

Postbus 805

2800 AV Gouda

Telefoon (0182) 58 00 04

Telefax (0182) 51 02 45

Website www.woningborg.nl