

De Beperkte Garantie- en waarborgregeling 2024

1. Algemeen

- 1.1. Deze Beperkte Garantie- en waarborgregeling is een aanvulling op de basis Garantie- en waarborgregeling (nieuwbouw & transformatie) van Woningborg. Op het Woningborg-certificaat staat vermeld welke versie van de basis Garantie- en waarborgregeling van toepassing is.

1.2. Definities

Voor de definities van Woningborg, Ondernemer, Verkrijger en Overeenkomst wordt verwezen naar de omschrijving in de van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling van Woningborg.

Onder *Minderwerk* wordt verstaan: materialen en/of constructies en/of werkzaamheden die de Ondernemer op grond van de tot de Overeenkomst behorende technische omschrijving, tekening(en) en, voor zover aanwezig, staten van wijziging had moeten toepassen en/of verrichten, maar in opdracht van de Verkrijger niet toepast en/of verricht.

Onder *Nadere overeenkomst* wordt verstaan: de bij de tussen de Ondernemer en de Verkrijger gesloten Overeenkomst behorende schriftelijke nadere overeenkomst met betrekking tot het tussen hen overeengekomen meer- en Minderwerk..

- 1.3. Deze Beperkte Garantie- en waarborgregeling en de daarbij behorende Nadere overeenkomst, het formulier "Melding Minderwerk" en de "kopers informatiefolders minderwerk" moeten, ter informatie, door de Ondernemer aan de Verkrijger worden uitgereikt:
- of bij het aanbieden van de 'standaard' meer- en minderwerklijsten van de Ondernemer;
 - of bij de door de Ondernemer opgemaakte offerte met betrekking tot het door de Verkrijger 'buiten standaard' gevraagde meer- en minderwerk.

2. Minderwerk

- 2.1. Het Minderwerk komt tot stand nadat de Verkrijger daartoe schriftelijk de opdracht heeft gegeven en de Ondernemer die opdracht schriftelijk heeft aanvaard. Voor, of naast, de schriftelijke vastlegging kunnen partijen de Nadere overeenkomst met elkaar sluiten. Niet eerder dan bij het afsluiten van de Nadere overeenkomst moeten de relevante "kopers informatiefolders minderwerk" voor uitgifte door de Ondernemer en voor ontvangst door de Verkrijger worden geparafeerd.

3. Melden Minderwerk bij Woningborg

- 3.1. Partijen geven met het formulier "Melding Minderwerk" te kennen welke materialen en/of constructies en/of werkzaamheden als Minderwerk zijn overeengekomen en als gevolg daarvan onder deze Beperkte Garantie- en waarborgregeling vallen.

- 3.2.** Het formulier "Melding Minderwerk" wordt zo spoedig mogelijk na het overeenkomen van het totaal aan Minderwerk als bedoeld in artikel 2 lid 1 van deze Beperkte Garantie- en waarborgregeling ingevuld en door beide partijen voor akkoord ondertekend.
- 3.3.** Binnen 14 dagen na het ondertekenen van het formulier "Melding Minderwerk" wordt het formulier aan Woningborg verzonden.

4. Aansprakelijkheid

- 4.1.** Door het overeenkomen van Minderwerk vervalt hierop de aansprakelijkheid van de Ondernemer op grond van de wet, de Overeenkomst en de van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling van Woningborg. Dat aspect wordt geregeld in de Nadere overeenkomst of, indien van toepassing, de wijzigingenlijst van de Ondernemer.

Nadere toelichting

(de nummers in de marge verwijzen naar het betreffende artikel van de Beperkte Garantie- en waarborgregeling)

1. De Ondernemer heeft in de basis de verplichting om de woning/het gebouw te bouwen in overeenstemming met de afgegeven (omgevings)vergunning(en). In de vergunning(en) worden diverse wettelijke voorschriften benoemd, waaraan het te bouwen object moet voldoen. Zo wordt onder andere de eis gesteld dat voldaan moet worden aan de normen van 'het Bouwbesluit' dan wel 'het Besluit bouwwerken leefomgeving' (afhankelijk welk besluit van toepassing was ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning). Door daarnaast ook te bouwen met toepassing van een Garantie- en waarborgregeling van Woningborg heeft de ondernemer zich er ook toe verplicht ervoor te zorgen dat de woning/het gebouw na oplevering gedurende de in die regeling benoemde garantietermijnen eveneens voldoet aan de in de regeling gestelde garantienormen.

De Verkrijger kan de Ondernemer echter verzoeken om bepaalde materialen en/of constructies en/of werkzaamheden niet toe te passen en/of te verrichten. Dit wordt 'minderwerk' genoemd. De Ondernemer is in beginsel niet verplicht een dergelijk verzoek te accepteren. Wordt minderwerk overeengekomen, dan wordt hierop de Beperkte Garantie- en waarborgregeling van toepassing.

Tot de Beperkte Garantie- en waarborgregeling behoren een aantal standaard "kopers informatiefolders minderwerk". Deze door Woningborg opgestelde folders omschrijven voor de meest voorkomende minderwerkverzoeken de (mogelijke) consequenties van het gevraagde. Deze folders dienen slechts ter informatie voor de Verkrijger. Bestaat er overeenstemming over het uit te voeren minderwerk, dan moeten de afspraken daaromtrent schriftelijk door de Ondernemer en de Verkrijger worden vastgelegd. Daarbij kan (ook) gebruik worden gemaakt van de Nadere overeenkomst. In de Nadere overeenkomst worden onder andere de aansprakelijkheden evenredig tussen partijen verdeeld. Het is immers terecht dat de Ondernemer niet aansprakelijk is voor materialen en/of constructies en/of werkzaamheden die niet door hem zijn toegepast en/of verricht.

2. Het is verstandig, als blijkt dat de Verkrijger de in de Nadere overeenkomst specifiek benoemde folders heeft ontvangen, niet alleen deze folders in de ontvangstverklaring van de Nadere overeenkomst te benoemen, maar deze ook voor ontvangst door de Verkrijger te laten paraferen. De Verkrijger tekent daarmee 'voor gezien' en niet 'voor akkoord'.
3. Partijen moeten er goed op letten dat de juiste minderwerkonderdelen zijn benoemd op het formulier. Op basis van deze gegevens worden de betreffende materialen en/of constructies en/of werkzaamheden van de toepasselijke Garantie- en waarborgregeling van Woningborg uitgesloten.
4. Het overeenkomen van minderwerk betekent niet, hoewel de inhoud van de "kopers informatiefolders minderwerk" soms verstrekkend lijkt, dat de Woningborg-garantie op de complete woning komt te vervallen. De uitsluiting van de Woningborg-garantie (en de wettelijke en contractuele aansprakelijkheid van de Ondernemer) geldt alleen voor de overeengekomen minderwerkonderdelen. Wel geldt voor de in de folders opgesomde onderdelen, welke opsomming overigens niet limitatief is, een zogenaamde 'omgekeerde bewijslast'. Dat betekent dat de Verkrijger zal moeten aantonen dat het door hem geconstateerde gebrek, voor zover dat te relateren valt aan het overeengekomen minderwerk, aan de Ondernemer verwijtbaar is.