

BIJZONDERE REGELING TRANSFORMATIEGARANTIE

BouwGarant 2023

APPENDIX bij BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten en Eengezinswoningen

Vooraf:

BouwGarant faciliteerde de voorbije jaren een verzekerde garantie voor onder meer nieuw gerealiseerde Appartementsrechten en Eengezinswoningen. Dit betrof veelal nieuwe gebouwen, waarin derhalve nieuwe woningen werden gerealiseerd. Met de **BouwGarant Transformatieregeling 2023** (bestaande uit BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Eengezinswoningen/Appartementsrechten 2023 en Bijzondere regeling Transformatiegarantie BouwGarant 2023) biedt BouwGarant ook een garantie aan voor Appartementsrechten en Eengezinswoningen die ontstaan uit zogeheten transformatie- projecten. Deze woningen en/of appartementsrechten worden gecreëerd in of van bestaande gebouwen. Deze bestaande gebouwen zijn vaak opgericht onder toepasselijkheid van inmiddels niet meer actuele uitgaven van het Bouwbesluit. Dit is uiteraard ook van invloed op bepaalde, karakteristieke eigenschappen van het gebouw. BouwGarant heeft hierin, in overleg met en met goedkeuring van de Stichting GarantieWoning, aanleiding gezien voor aanpassingen in de garantie waardoor een meer op die situatie toegesneden regeling kan worden aangeboden.

De definities uit de BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Eengezinswoningen/Appartementsrechten 2023 zijn dus – tenzij specifiek anders bepaald - eveneens van toepassing op deze Bijzondere Regeling Transformatie. Toepasselijkheid van deze Bijzondere Regeling blijkt uit een verwijzing daarnaar op het Garantiecertificaat. Bij tegenstrijdigheden tussen beide regelingen prevaleert hetgeen in deze appendix ter zake van de Bijzondere Regeling Transformatie is bepaald. De aanpassingen op de Nieuwbouwarantieregeling zijn hieronder beschreven.

Werk

De definitie van "Werk" in art. 2 BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2023, wordt doorgehaald en gewijzigd in:

"De door de Vereniging van Eigenaars ter transformatie contractueel overgedragen of bij oplevering over te dragen, bestaande onroerende zaak of zaken in combinatie met een door een Deelnemer ten behoeve van een Opdrachtgever aangenomen werk, waarbij een Privé-gedeelte wordt gerealiseerd dat deel uitmaakt of gaat uitmaken van een getransformeerd en/of deels nieuw op te richten Gebouw voor welk geheel een BouwGarant Waarborgcertificaat is afgegeven."

De definitie van "Werk" in art. 2 BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Eengezinswoningen, wordt doorgehaald en gewijzigd in:

"De ter transformatie contractueel overgedragen of bij oplevering over te dragen bestaande onroerende zaak of zaken in combinatie met een door een Deelnemer ten behoeve van een opdrachtgever aangenomen Werk, waarbij een woning wordt gerealiseerd die deel uitmaakt of gaat uitmaken van een getransformeerd en/of deels nieuw op te richten gebouw voor welk geheel een BouwGarant Waarborgcertificaat is afgegeven."

Garantienormen

De tekst van artikel 5 BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023 respectievelijk artikel 4 BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinswoningen 2023, wordt doorgehaald en vervangen door:

“De Deelnemer staat er voor in dat het Werk zal voldoen aan:

- de toepasselijke eisen van het Bouwbesluit dan wel die van de Bbl¹ (bestaande bouw) die gelden op het moment van de vergunningsaanvraag behoudens eventuele uitsluitingen in de voor het Werk verleende vergunning(en) en/of eventuele uitsluitingen op het Certificaat. De toepasselijke eisen, gesteld in het Bouwbesluit dan wel de Bbl gaan uit van niveau nieuwbouw of van rechtens verkregen niveau. Bij het laatstgenoemde niveau geldt als minimum de Bouwbesluit dan wel de Bbl eisen voor bestaande bouw. Indien er een monumentenvergunning is verstrekt, is/zijn uitsluitend het/de aan die vergunning verbonden voorschrift(en) van toepassing op het Werk en maatgevend voor de onderhavige Garantieregeling.
- de eisen van goed en deugdelijk werk indien dit onder redelijkerwijs te voorzien omstandigheden van de Deelnemer verwacht kon worden. Voor zover de Deelnemer niet in staat of bereid is aan diens garantieverplichtingen te voldoen, kan een beroep worden gedaan op de uit de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling 2023 voortvloeiende rechten.”

Uitsluitingen

De in artikel 9 lid 4 BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023 respectievelijk artikel 8 lid 4 BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinswoningen 2023 genoemde uitsluitingen worden aangevuld met:

- x) Niet aangebouwde bijgebouwen bij een huis c.q. gebouw, welke bijgebouwen niet op het erf van het huis c.q. gebouw zijn gesitueerd.
- y) Breuk aan enkel- isolatieglas, tenzij veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie en voor zover niet anders bepaald.
- z) Schaden die het gevolg zijn van asbest.

¹Bedoeld wordt de versie van het Bouwbesluit dan wel de Bbl die van toepassing is op de voor het Werk verkregen vergunning(en). Het Bouwbesluit en de Bbl is te raadplegen via de website van de Rijksoverheid.