



Voorwaarden Woonkeur Terugkoopgarantie

Artikel 1 – Definities

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

1. *WoonKeur*: WoonKeur B.V., een onderneming die is ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder inschrijfnummer 86618385, gevestigd/kantoorhoudend is te Amsterdam, aan het Keurenplein 4, 1069 CD en die telefonisch bereikbaar is via 085 13 04 920 en digitaal via www.woon-keur.nl en info@woon-keur.nl;
2. *Garantie*: de WoonKeur Terugkoopgarantie;
3. *Koper*: de natuurlijke of rechtspersoon die een Woning in eigendom heeft en een beroep doet op de Garantie;
4. *Verkoper*: de partij die de Woning aan Koper verkocht en geleverd heeft en die derhalve de vorige eigenaar(s) van de Woning is/zijn;
5. *Woning*: de onroerende zaak waarop de Inspectie en de Garantie betrekking heeft;
6. *Overdracht*: de juridische levering van de Woning van Verkoper aan Koper;
7. *Inspectie*: de bouwkundige inspectie uitgevoerd in het kader van de aankoop van de Woning (de aankoopkeuring);
8. *Inspecteur*: een door WoonKeur erkende en ingeschakelde inspecteur die een Inspectie heeft uitgevoerd.

Artikel 2 – Toepasselijkheid

- 2.1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op het WoonKeur Terugkoopgarantie.
- 2.2. De Garantie is uitsluitend van toepassing op de Woning van Koper die door WoonKeur is gekeurd in het kader van een Inspectie.

Artikel 3 – Geldigheidsduur en verzoek

- 3.1. De Garantie kan uitsluitend worden ingeroepen tot 30 dagen na de Overdracht.
- 3.2. De Koper dient binnen de in artikel 3.1 bedoelde termijn een schriftelijk of elektronisch (per e-mail) verzoek tot toepassing van de Garantie bij WoonKeur in te dienen.

- 3.3. WoonKeur neemt een beroep de Garantie binnen 21 werkdagen in behandeling en zal de ontvangst ervan aan Koper bevestigen.
- 3.4. Binnen zes weken na de bevestiging door WoonKeur als bedoeld in artikel 3.3., dient Koper schriftelijk of elektronisch aan WoonKeur mede te delen welke waardebepalingsmethode als bedoeld in artikel 5.1 zij kiest voor de uiteindelijke vaststelling van de koopprijs die WoonKeur voor de Woning dient te betalen.
- 3.5. WoonKeur zal binnen 4 weken nadat Koper de in artikel 3.4. bedoelde mededeling heeft gedaan, schriftelijk of elektronisch aan Koper kenbaar maken of terecht een beroep op de Garantie wordt gedaan. In deze mededeling zal worden aangegeven of aan alle voorwaarden voor een beroep op de Garantie is voldaan en zo nee, aan welke voorwaarden (nog) niet voldaan wordt.
- 3.6. WoonKeur is enkel dan tot koop verplicht voor zover Koper aan alle voorwaarden zoals opgenomen in deze overeenkomst heeft voldaan.
- 3.7. Gedurende de behandeling van een beroep op de Garantie zijn partijen verplicht tot strikte geheimhouding met betrekking tot de inhoud, voortgang en bijzonderheden van de casus. Het is Koper nadrukkelijk niet toegestaan om gedurende dit traject negatieve uitingen, waaronder onder meer, doch niet uitsluitend wordt bedoeld middels (negatieve) online reviews of publieke berichten, te doen. Op overtreding van dit artikel staat een boete van € 2.500,00 per overtreding, onverminderd het recht van WoonKeur om de onderhavige Overeenkomst te ontbinden, nakoming van het overtreden beding en/of volledige schadevergoeding te vorderen voor zover die hoger is dan de contractuele boete.

Artikel 4 – Vereisten inspectie en inspecteur

- 4.1. Om de Garantie te kunnen inroepen moet de Inspectie zijn uitgevoerd door een Inspecteur die ten tijde van de Inspectie krachtens arbeidsovereenkomst of overeenkomst van opdracht verbonden is aan WoonKeur, althans die in opdracht van WoonKeur een Inspectie heeft uitgevoerd aan de Woning.

Artikel 5 – Verkoopverplichting

In geval Koper terecht een beroep op de Garantie doet, dan dient:

- 5.1. De Woning door Koper aan WoonKeur te worden aangeboden voor verkoop tegen ofwel een koopprijs die is gebaseerd op een door een erkende registertaxateur te bepalen taxatiewaarde, dan wel op de modelwaarde (AVM), dan wel op de WOZ-waarde in het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de Garantie wordt ingeroepen, waarbij aan Koper de keuze wordt gesteld welk van deze waardes hij wenst te hanteren. De koopprijs dient door Koper binnen 30 dagen nadat onherroepelijk vast staat dat Koper een terecht beroep op de Garantie heeft gedaan, aan WoonKeur kenbaar te worden gemaakt en de koopprijs dient te zijn gebaseerd op de waardebepalingsmethode waarvoor (destijds) een keuze is gemaakt als bedoeld in artikel 3.4.

- 5.2. De levering van de Woning aan Woonkeur geschiedt ten kantore van een door WoonKeur aan te wijzen notaris.
- 5.3. Koper en WoonKeur dienen beiden hun volledige medewerking te verlenen aan het opstellen van de koopovereenkomst. De koopovereenkomst dient te worden opgesteld overeenkomstig het meest recente en in de markt gebruikelijke NVM-model voor de koop van een Woning. Wordt de koopovereenkomst niet ondertekend, dan wel wordt de koopovereenkomst na ondertekening niet nagekomen en door WoonKeur ontbonden, verbeurt Koper een boete van 10% van de tussen partijen vastgestelde koopprijs.
- 5.4. WoonKeur is gerechtigd om een nader te noemen meester aan te wijzen die de Woning koopt, voor zover zij er in dat geval voor instaat dat deze meester de verbintenissen die uit de koopovereenkomst voortvloeien namens WoonKeur zal nakomen.
- 5.5. Indien Koper een beroep op de Garantie intrekt voordat Woonkeur op grond van artikel 6 tot inschakelen van deskundigen overgaat, is Koper gehouden tot betaling van een vergoeding voor annulerings- en/of inspanningskosten van een bedrag van € 1.210,00 (inclusief btw). Intrekking nadat WoonKeur deskundigen heeft ingeschakeld, doch voordat de koopprijs vaststaat leidt tot een vergoedingsplicht voor Koper van een bedrag van € 1.210,00 (inclusief btw) + de kosten van de door WoonKeur ingeschakelde experts en intrekking nadat de koopprijs is vastgesteld tot een boete als bedoeld in artikel 5.3.

Artikel 6 – Inspectie en taxatie door WoonKeur

- 6.1. WoonKeur is gerechtigd één of meer eigen inspecties aan Woning te (laten) uitvoeren ter vaststelling van de rechtsgeldigheid van het inroepen van de Garantie door Koper.
- 6.2. WoonKeur is gerechtigd de Woning te laten beoordelen door een onafhankelijke deskundige, teneinde te laten beoordelen of de in artikel 5.1. bedoelde en door Koper vastgestelde waarde (en dus de koopprijs) representatief is. In geval van deze mogelijkheid gebruik gemaakt wordt door WoonKeur, zal de koopprijs gelijk staan aan het laagste bedrag dat binnen de gekozen waardebepalingsmethode is vastgesteld (derhalve wordt of de door Koper voorgestelde prijs, dan wel door de door de deskundige van WoonKeur vastgestelde prijs, de uiteindelijke koopprijs, afhankelijk van welk van deze twee bedragen de laagste is).
- 6.3. WoonKeur dient binnen 60 dagen nadat zij door Koper in kennis is gesteld als bedoeld in artikel 5.1., aan Koper kenbaar te maken tot welke waarde haar deskundige concludeert. Koper dient haar volledige medewerking te verlenen aan het door WoonKeur gewenste onderzoek, bij gebreke waarvan de termijn van 60 dagen wordt verlengd met een termijn die nodig is om het onderzoek te laten uitvoeren en de waarde te kunnen bepalen, onverminderd het recht van WoonKeur om andere remedies bij tekortkomingen te vorderen/in te stellen.
- 6.4. De Garantie is niet bedoeld als voorziening voor gevallen waarin de Koper stelt dat zij van oordeel is dat zij te veel voor de Woning te heeft betaald.

Artikel 7 – Koopsom en kosten

- 7.1 WoonKeur betaalt aan Koper de uiteindelijk tussen partijen op grond van de bepalingen van de Garantie vastgestelde prijs voor de Woning, onder aftrek van eventueel genoten voordeel door Koper, bestaande uit (o.a.) schadevergoedingen, verzekeringspenningen, nadeelsopheffingen en/of andersoortige prijsverminderingen die zijn ontvangen van derden in verband met gebreken aan de Woning.
- 7.2 WoonKeur vergoedt aan Koper geen kosten voor:
- de taxatie als bedoeld in artikel 5.1.
 - kosten van overdracht en notariële kosten;
 - makelaarscourtage;
 - financierings-, verhuis- of opslagkosten.
- 7.3 Deze kosten blijven voor rekening van de koper, voor zover wettelijk toegestaan.
- 7.4 De Koper dient de tot stand te brengen koopovereenkomst eerst te ondertekenen, alvorens WoonKeur deze ondertekent.

Artikel 8 – Uitsluitingen: gebreken

- 8.1 De Garantie is niet van toepassing indien:
1. sprake is van een of meerdere ernstige materiële gebreken die het gebruik van de Woning als woonhuis in aanmerkelijke mate belemmer(t)en,
 2. gebreken die niet aanwezig waren ten tijde van de Inspectie, dan wel die door een redelijk handelend en redelijk bekwaam Inspecteur die handelt overeenkomstig de tussen Koper en Woonkeur overeengekomen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige aankoopkeuring, de werkwijze en/of de werknormen van WoonKeur, niet ontdekt zouden zijn/behoefden te worden.
 3. het gebrek:
 - a. door de Verkoper aan Koper is gemeld, of
 - b. in het Inspectierapport is opgenomen, of;
 - c. in het Inspectierapport nader onderzoek is geadviseerd naar en Koper dat onderzoek niet of ondeugdelijk heeft uitgevoerd alvorens de Woning van Verkoper te kopen;
 - d. Na levering van de Woning door Verkoper aan Koper bouwkundige wijzigingen, verbouwingen, sloopwerkzaamheden en/of andersoortige aanpassingen aan/in de Woning zijn uitgevoerd/aangebracht door Koper.
 4. Indien een beroep op de Garantie wordt gedaan en vervolgens door Koper wordt ingetrokken, dan wel na beoordeling door WoonKeur wordt afgewezen, kan Koper geen aanspraak maken op enige vorm schadevergoeding of andere vergoeding jegens WoonKeur. Wel kan zij de afwijzing van het beroep op de Garantie aan een gerechtelijke instantie voorleggen.

Artikel 9 – Gebruik en aard van de woning

9.1 De Garantie is niet van toepassing op:

1. Een Woning die niet als hoofdverblijf wordt gebruikt door Koper;
2. Een Woning die in ander land dan Nederland staat (waarmee wordt bedoeld met het rijk in Europa);
3. Verhuurwoningen, Woningen met erfpachtconstructie(s), verhuurde Woningen, doorverkoopobjecten, beleggingspanden, leegstaande of tweede Woningen;
4. Stacaravans of Woningen op gehuurde grond en/of opstalrechten;
5. Recreatiewoningen;
6. Woningen in (niet opgeleverde) aanbouw;
7. Mandelige delen van een Woning en/of delen van de Woning die onder de verantwoordelijkheid van een Vereniging van Eigenaren (of overeenkomstig instituut) vallen;
8. Woningen zonder geldige gebruiksbestemming in de zin van Omgevingswetgeving;
9. Monumentale of beschermde woningen als bedoeld in de Omgevings- en monumentenbeschermingswetgeving;
10. Woningen gelegen in een aardbevingsgebied.

Artikel 10 – VvE

- 10.1. Indien de Woning in (als appartementsrecht of anderszins) een Vereniging van Eigenaren (VvE) of vergelijkbare vereniging valt, is WoonKeur slechts verplicht tot nakoming van de Garantie voor zover de toepasselijke wet- en regelgeving eigenaarschap/eigendom van de Woning zijdens WoonKeur toestaat en/of eventueel benodigde medewerking door een dergelijke vereniging onvoorwaardelijk en onherroepelijk is verstrekt.
- 10.2. Indien dergelijke goedkeuringen worden geweigerd, is de Garantie niet van toepassing.

Artikel 11 – Schadebeperkingsplicht

- 11.1 Koper is verplicht om een gebreken tijdig bij de Verkoper te melden en zich volledig in te spannen om, al dan niet middels gerechtelijke tussenkomst, te realiseren dat de koopovereenkomst met Verkoper wordt ontbonden, wordt vernietigd en/of de schade/het nadeel op Verkoper te verhalen, althans de Verkoper in staat te stellen het gebrek te herstellen, althans de Verkoper in staat te stellen de schade aan Koper te vergoeden. Pas wanneer onherroepelijk door een gerechtelijke instantie is vastgesteld dat Verkoper en/of derden niet aansprakelijk is/zijn voor de door Koper gestelde gebreken, is WoonKeur verplicht om de Garantie na te komen (overigens voor zover ook aan alle overige voorwaarden en eisen daarvoor is voldaan door Koper).
- 11.2 Koper is verplicht alle redelijkerwijs noodzakelijke maatregelen te treffen ter voorkoming of beperking van verdere schade aan de Woning tussen het moment dat de Garantie wordt in geroepen en het moment van levering aan WoonKeur. Daarnaast dient de Koper de Woning goed te onderhouden en zich als goed huisvader over de Woning te ontfemen.

Artikel 12 – Bekendheid

- 12.1. De Garantie is niet van toepassing indien de Verkoper van de Woning een bekend gebrek en/of een gebrek dat Verkoper redelijkerwijs bekend gebrek niet aan Koper heeft gemeld.
- 12.2. De Garantie is niet van toepassing indien de Koper een gebrek redelijkerwijs had kunnen ontdekken en/of Koper bekend was met het gebrek ten tijde van de Overdracht.
- 12.3. De Garantie vormt geen vervanging van het de verplichting van Koper om de Verkoper aan te spreken tot nakoming en/of schadevergoeding.

Artikel 13 – Ultimum remedium

- 13.1 De Garantie kan uitsluitend worden ingeroepen indien het gebrek/de gebreken via de Inspecteur en/of de Verkoper en/of het bestuur/de vergadering van de VvE (of andersoortige vereniging/instantie) en/of andersoortige verzekeringen niet kan worden verholpen en hieromtrent onherroepelijk is geoordeeld door een rechter.
- 13.2 Tenzij WoonKeur het beroep op de Garantie onherroepelijk erkent, dient Koper binnen 6 maanden, gerekend vanaf het beroep op de Garantie als bedoeld in artikel 3, dient Koper een gerechtelijke procedure te entameren tegen de in artikel 13.1 bedoelde partij(en) en wel in het geval dat die partij(en) weiger(t)en om de gebreken te verhelpen/schade te vergoeden/het nadeel van Koper weg te nemen. Wordt/worden deze procedure(s) niet aanhangig gemaakt, vervalt het recht op de Garantie.
- 13.3 Wanneer een uitspraak is gedaan in de in artikel 13.2 bedoelde procedure(s), dient Koper WoonKeur hiervan schriftelijk in kennis te stellen en wel binnen 14 dagen na ontvangst van het vonnis. WoonKeur zal vervolgens binnen 14 dagen na ontvangst van de uitspraak kenbaar maken of zij de Garantie zal nakomen, dan wel dat zij van oordeel is dat zij daartoe (nog) niet verplicht is. Wanneer meerdere procedures door Koper zijn gestart, gaat de termijn van 14 dagen als bedoeld in de vorige volzin pas in nadat de laatste uitspraak door Koper met WoonKeur is gedeeld.
- 13.4 In geval de mededeling als bedoeld in artikel 13.3 inhoudt dat WoonKeur zich (nog) niet gebonden acht aan de Garantie, dan wel het beroep op de Garantie afwijst, dient Koper binnen 3 maanden na die mededeling van WoonKeur een gerechtelijke procedure tegen WoonKeur te entameren waarin zij nakoming van de Garantiebepaling vordert en/of andere rechtsmaatregelen vordert. De procedure dient een bodemprocedure te betreffen.
- 13.5 In het geval dat Verkoper of een derde een rechtsmiddel instelt tegen een of meerdere uitspraken als bedoeld in artikel 13.3, geldt het volgende. In dat geval worden de uitkomsten van die appelprocedures afgewacht, totdat onherroepelijk vast staat of Verkoper (dan wel een derde) verplicht is om de gebreken te verhelpen/schade te vergoeden/het nadeel op te heffen. Mocht de uitspraak in eerste aanleg worden vernietigd, kan Koper zich tot WoonKeur wenden en zal de werkwijze als omschreven in artikel 13.3 en 13.4 worden gevolgd.

Artikel 14 – Slotbepalingen

- 14.1. Op de Garantie is Nederlands recht van toepassing.
- 14.2. Indien enige bepaling in deze overeenkomst nietig of vernietigbaar blijkt, blijven de overige bepalingen onverminderd van kracht.
- 14.3. Geschillen worden gebracht voor de bevoegde rechter in het arrondissement van de Rechtbank waarin de Woning gelegen is, tenzij een andere rechter dwingendrechtelijk is voorgeschreven en bevoegd is.

