

SWK Waarborgregeling Afbouw 2024

Inhoud

Deel 1

Inleiding

pag ^C

Deel 2

Officiële tekst SWK Waarborgregeling Afbouw 2024

Definities

pag ^C

Algemeen

pag ^C

Afdeling I: Verkrijging SWK waarborgcertificaat

pag ^C

Afdeling II: Normen

pag ^C

Afdeling III: Insolventiewaarborg

pag ^C

Afdeling IV: Overige bepalingen

pag ^C

CONCEPT

Deel 1 Inleiding

SWK

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

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

SWK verstrekt namens de verzekeraar waarborgcertificaten aan partijen die bij SWK aangesloten ondernemers opdracht geven tot realisatie van een bouwwerk. Dit SWK waarborgcertificaat beschermt de opdrachtgevers, binnen de voorwaarden van de SWK Waarborgregeling Afbouw, tegen afbouwrisico's.

In hoofdlijnen voert SWK de volgende werkzaamheden uit:

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

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

SWK Waarborgregeling Afbouw 2024

Deze regeling is bedoeld voor zakelijke opdrachtgevers zoals beleggers en woningcorporaties. Het gaat om nieuwbouw, vernieuwbouw of renovatie van diverse objecten. De meest gebruikelijke objecten zijn woongebouwen, parkeergarages en commerciële ruimten, maar ook utiliteitsgebouwen kunnen onder deze regeling worden gebracht.

Alternatief voor bankgarantie

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

Bij de SWK Waarborgregeling Afbouw wordt de opdrachtgever volledig ontzorgd doordat de afbouw bij faillissement van de ondernemer wordt geregeld. De verzekeraar heeft conform artikel 8.3 van deze regeling ook de keuze de reeds betaalde termijnen aan de opdrachtgever terug te betalen. In de geschiedenis van SWK is dit laatste op het moment van schrijven (medio 2023) echter nooit voorgekomen en zijn bij faillissement van de ondernemer alle in aanbouw zijnde projecten afgebouwd.

Afbouwwaarborg

De opdrachtgever kan aanspraak maken op de in artikel 8.3 van deze regeling omschreven waarborg die de opdrachtgever beschermt tegen insolventie van de ondernemer tijdens de bouw. De dekking van de afbouwwaarborg bedraagt 20% van de aanneemsom.

In de officiële tekst van de SWK Waarborgregeling Afbouw wordt afbouwwaarborg aangeduid als **insolventiewaarborg**.

Verzekeraar

Op het SWK waarborgcertificaat wordt de naam van de verzekeraar genoemd die de waarborg verschaft. SWK werkt samen met de genoemde verzekeraar. Voor een beroep op de waarborg meldt de begunstigde zich bij SWK.

Verkrijgers van een SWK waarborgcertificaat hebben de zekerheid van een verzekering die is ondergebracht bij een vergunninghoudende verzekeraar.

Arbitrage

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

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

CONCEPT

Deel 2

Officiële tekst SWK Waarborgregeling Afbouw 2024

Definities

Aanneemsom

Het afgesproken bedrag voor de uitvoering van het aannemingswerk zoals opgenomen in de Overeenkomst.

Akte van splitsing

De notariële akte waarin de splitsing in Appartementsrechten is vastgelegd.

Algemene oplevering

De oplevering van de Gemeenschappelijke gedeelten. Van de Algemene oplevering is sprake indien het proces-verbaal van oplevering is opgemaakt en door of namens de Ondernemer en (een vertegenwoordiging van) de Vereniging van Eigenaars is ondertekend.

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 ter zake van het appartementsrecht een SWK waarborgcertificaat is verstrekt. Het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het werk behorende grond.

Begunstigde

De Opdrachtgever in de zin van deze regeling, dan wel degene die anderszins ingevolge deze regeling de rechten van die Opdrachtgever, welke uit deze regeling voortvloeien, kan uitoefenen.

Bbl

De van overheidswege opgelegde bouwtechnische regels waaraan alle bouwwerken inclusief verbouwingen in Nederland moeten voldoen. Waar in deze regeling gesproken wordt van Bbl wordt bedoeld het Besluit bouwwerken leefomgeving dat van toepassing is op de verkregen omgevingsvergunning (technische bouwactiviteit) ter zake van het Object.

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

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

Bouwbesluit

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

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

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

De Geschillencommissie

De Geschillencommissie, gevestigd te Den Haag. De aangewezen commissie voor deze regeling is de Geschillencommissie Woningbouw.

Gebouw

Een in Appartementsrechten gesplitst c.q. te splitsen gebouw of complex van gebouwen dat Privégedeelten bevat.

Gemeenschappelijke gedeelten

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

Insolventiewaarborg

De verzekering die dekking biedt voor afbouw bij insolventie van de Ondernemer vóór Oplevering. De Insolventiewaarborg wordt ook afbouwwaarborg genoemd.

Meerwerk

De extra werkzaamheden ter zake van het Object die de Ondernemer en de Opdrachtgever na het afsluiten van de oorspronkelijke Overeenkomst schriftelijk met elkaar overeenkomen en de goedkeuring van SWK dragen.

Object

Het op het SWK waarborgcertificaat vermelde gewaarborgde object dat grondgebonden is c.q. deel uitmaakt van een Gebouw.

Ondernemer

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

Opdrachtgever

De rechtspersoon die met de Ondernemer de Overeenkomst is aangegaan.

Oplevering

De oplevering van het Object. Van de oplevering is sprake indien de Begunstigde de sleutels in ontvangst heeft genomen en het proces-verbaal van oplevering is opgemaakt en door of namens de Ondernemer en de Begunstigde is ondertekend.

Overeenkomst

De concrete overeenkomst zoals deze tussen Ondernemer en Opdrachtgever ter zake van het Object is gesloten.

Planacceptatie

De door SWK aan de Ondernemer verstrekte schriftelijke bevestiging van inschrijving in het Register van het met de aanmelding van het bouwplan gemoeide Object.

Privégedeelte

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

Register

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

Register van ingeschreven ondernemingen

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

Start bouw

De aanvang van de bouw van het Object op locatie op basis van een onherroepelijke omgevingsvergunning door middel van het ontgraven van de bouwput en/of de start van de funderingswerkzaamheden. Het peilmoment, dat als eerste plaatsvindt, wordt aangemerkt als Start bouw.

SWK

SWK, gevestigd te Rotterdam

SWK waarborgcertificaat

Een certificaat van verzekering op basis waarvan de Begunstigde jegens de Verzekeraar aanspraak kan maken op de Insolventiewaarborg.

Vereniging van Eigenaars

De vereniging waarvan de Opdrachtgever c.q. Begunstigde door de levering van het Appartementsrecht van rechtswege lid wordt.

De verzekeraar als genoemd op het SWK waarborgcertificaat.

Algemeen

Algemene bepalingen

Artikel 1

- 1.1 De Ondernemer neemt op zich het Object, dat is ingeschreven in het Register, te bouwen en/of te leveren zoals hierna is bepaald.
- 1.2 De Verzekeraar verzekert de Insolventiewaarborg.

Toepasselijkheid

Artikel 2

- 2.1 Deze regeling is van toepassing voor Opdrachtgevers c.q. Begunstigden als gedefinieerd in deze regeling.
- 2.2 Deze regeling is van toepassing op het Object zoals gedefinieerd in deze regeling alsmede op het via SWK bij de Verzekeraar gemelde Meerwerk.
- 2.3 De Verzekeraar behoudt zich het recht voor om als voorwaarde voor de acceptatie van een bouwplan door SWK onderdelen of prestaties ter zake van het Object uit te sluiten van de regeling door middel van vermelding daarvan op het SWK waarborgcertificaat.

Afdeling I: Verkrijging SWK waarborgcertificaat

SWK waarborgcertificaat

Artikel 3

- 3.1 De Ondernemer zal binnen twee weken na de totstandkoming van de Overeenkomst ten behoeve van de Begunstigde een aanvraag voor een SWK waarborgcertificaat via SWK bij de Verzekeraar indienen onder overlegging van een kopie van de Overeenkomst.
- 3.2 De Verzekeraar verstrekt vervolgens binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag aan de Begunstigde een SWK waarborgcertificaat, mits:
 - het bouwplan, waarvan het Object onderdeel uitmaakt, is geaccepteerd door de Verzekeraar en op het moment van ontvangst van de aanvraag staat geregistreerd in het Register; en
 - de door de Verzekeraar goedgekeurde Overeenkomst is gebruikt; en
 - de eventueel door de Verzekeraar ter zake van het bouwplan verlangde extra zekerheid is verstrekt; en
 - naar het oordeel van SWK en de Verzekeraar geen andere belemmeringen bestaan om tot certificering over te gaan.

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

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

- 3.3 Indien een aanvraag voor de afgifte van een SWK waarborgcertificaat wordt ingediend wanneer nog niet aan de in dit artikel genoemde voorwaarden voor afgifte is voldaan, wordt het verzoek tot afgifte aangehouden totdat aan deze voorwaarden is voldaan. Binnen vier weken nadat aan de voorwaarden is voldaan, zal het SWK waarborgcertificaat alsnog aan de Begunstigde worden afgegeven.
- 3.4 De Verzekeraar kan het verzoek afwijzen indien vaststaat dat niet of niet meer aan de in dit artikel genoemde voorwaarden is c.q. zal worden voldaan dan wel dat de Ondernemer in de zin van artikel 8.2 in staat van insolventie verkeert.
Op de dag van insolventie van de Ondernemer zijn de Objecten van de bouwplannen van de betreffende Ondernemer, waarvoor nog geen aanvraag SWK waarborgcertificaat door de Verzekeraar c.q. SWK is ontvangen, automatisch uitgeschreven uit het Register.
- 3.5 De Verzekeraar kan ook op verzoek van de Begunstigde een SWK waarborgcertificaat aan de Begunstigde verstrekken.
- 3.6 Door afgifte van het SWK waarborgcertificaat en indien overigens aan de in deze regeling gestelde voorwaarden is voldaan, kan de Begunstigde aanspraak maken op de Insolventiewaarborg voor het Object als bedoeld in afdeling III.

Dekking Gemeenschappelijke gedeelten

Artikel 4

- 4.1 Ingeval niet voor alle Appartementsrechten in een gemeenschap een SWK waarborgcertificaat is afgegeven, geldt een pro rata dekking van de Gemeenschappelijke gedeelten.
- 4.2 In het in artikel 4.1 beschreven geval is de Insolventiewaarborg ter zake van de Gemeenschappelijke gedeelten beperkt tot de som van de aandelen (breukdelen) in de gemeenschap, die blijkens de toepasselijke Akte van splitsing worden vertegenwoordigd door de Appartementsrechten, waarvoor ingevolge artikel 3 een SWK waarborgcertificaat is afgegeven.
In geval van ondersplitsing in Appartementsrechten, is de dekking van de in dit artikel bedoelde waarborgrechten beperkt tot het pro rata deel, waarin de onder-VvE ingevolge de akte van hoofdsplitsing dient bij te dragen in de kosten van totstandkoming van de Gemeenschappelijke gedeelten van het registergoed, vermenigvuldigd met de som van de aandelen (breukdelen) in de onder-VvE('s), waarvoor ingevolge artikel 3 een SWK waarborgcertificaat is afgegeven (alles voor zover de kosten op grond van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing niet ten laste van bepaalde eigenaren, dan wel anderen dan de eigenaren komen).
Bij de acceptatie van een bouwplan door SWK kan de Verzekeraar de reikwijdte van de waarborg ter zake van het betreffende bouwplan beperken en kan SWK de Ondernemer verplichten daarvan schriftelijk mededeling te doen aan de Begunstigde.
- 4.3 In elk ander geval dan in artikel 4.1 beschreven is geen sprake van een pro rata dekking van de Gemeenschappelijke gedeelten.

Afdeling II: Normen

Normen Insolventiewaarborg

Artikel 5

- 5.1 Het Object voldoet aan de toepasselijke Bouwbesluit c.q. Bbl eisen, behoudens:
 - a. door de gemeente en/of overige overheden verleende vrijstellingen van en ontheffingen op Bouwbesluit c.q. Bbl eisen dan wel enig ander voorschrift;
 - b. uitsluitingen zoals vermeld in deze regeling c.q. op het SWK waarborgcertificaat;
 - c. tussen de Ondernemer en de Opdrachtgever overeengekomen minderwerk.
- 5.2 Het Object voldoet, onder redelijkerwijs te voorziene omstandigheden, aan de eisen van goed en deugdelijk werk, behoudens:
 - a. uitsluitingen zoals vermeld in deze regeling c.q. op het SWK waarborgcertificaat;
 - b. tussen de Ondernemer en de Opdrachtgever overeengekomen minderwerk.
- 5.3 De Overeenkomst vormt de grondslag voor de Insolventiewaarborg.

SWK Waarborgregeling Afbouw als aanvulling op de Overeenkomst

Artikel 6

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

Geschillen tussen Begunstigde en Ondernemer

Artikel 7

- 7.1 Begunstigde en Ondernemer zullen er naar streven geschillen naar aanleiding van c.q. voortvloeiend uit deze regeling, in minnelijk overleg op te lossen. Ieder der partijen kan zich desgewenst wenden tot SWK met het verzoek om tussen hen te bemiddelen. SWK kan ook bemiddeling voorstellen. Indien de Begunstigde en de Ondernemer niet tot een minnelijke oplossing van het geschil kunnen komen, dan geldt tussen hen de in artikel 7.2 bedoelde geschillenregeling.
- 7.2 Alle geschillen tussen de Ondernemer en de Begunstigde naar aanleiding van de SWK Waarborgregeling Afbouw, daaronder begrepen vorderingen tot nakoming, ontbinding en schadevergoeding, worden beslecht door De Geschillencommissie overeenkomstig de regelen beschreven in het Geschillenreglement van De Geschillencommissie, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil.

Afdeling III: Insolventiewaarborg

De Insolventiewaarborg

Artikel 8

- 8.1 De Begunstigde zal zo spoedig mogelijk en uiterlijk binnen veertien dagen nadat hem de insolventie van de Ondernemer bekend is geworden, daarvan schriftelijk aan SWK melding maken.
- 8.2 Ingevolge deze regeling gelden als insolventie uitsluitend:
 - a. het faillissement van de Ondernemer, een gerechtelijk akkoord of een onderhands akkoord met alle of een meerderheid der schuldeisers van de Ondernemer;
 - b. het geval dat, naar het uitsluitende oordeel van de Verzekeraar, voldoende feiten en omstandigheden zijn komen vast te staan, waaruit blijkt dat de Ondernemer haar betalingen heeft gestaakt en/of in een toestand verkeert welke in feite overeenkomt met de hiervoor onder a. genoemde situatie.

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

- 8.3 Indien ten gevolge van insolventie de Ondernemer in gebreke blijft om de verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst na te komen, wordt de Begunstigde door de Verzekeraar schadeloos gesteld met inachtneming van de volgende voorwaarden en bepalingen. De Verzekeraar heeft bij de schadeloosstelling de keuze uit de volgende opties:
 - a. de Verzekeraar treft een afbouwregeling met een ander bouwbedrijf dan de Ondernemer en betaalt de meerkosten voor de Begunstigde voor het afbouwen van het Object ten opzichte van de in de oorspronkelijke Overeenkomst genoemde Anneemsom;
 - b. de Verzekeraar betaalt de reeds uit hoofde van de Overeenkomst door de Begunstigde aan de Ondernemer betaalde termijnen aan de Begunstigde terug, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de dag der betaling tot de dag der voldoening.

In geval van optie b. verkrijgt de Verzekeraar de eigendom van het door de Begunstigde gekochte, voor zover de Verzekeraar de door de Begunstigde aan de Ondernemer betaalde termijn grondkosten aan de Begunstigde terugbetaalt.

- 8.4 a. De Begunstigde machtigt door ondertekening van de Overeenkomst de Verzekeraar onherroepelijk en bij uitsluiting om in geval van insolventie van de Ondernemer voor en namens hem/haar de gevolgen van de insolventie van de Ondernemer te regelen, waaronder begrepen het voeren van onderhandelingen met de curator en het treffen van een afbouwregeling. Voorts is de Verzekeraar gerechtigd om al die maatregelen te nemen met betrekking tot het in aanbouw zijnde Object die de Verzekeraar nodig of nuttig oordeelt ter beperking of regeling van de schade.
- 8.4 b. De Verzekeraar zal na bekendwording van de insolventie van de Ondernemer, namens de Begunstigde, de curator bij schriftelijke sommatie overeenkomstig de daartoe strekkende bepalingen in de Faillissementswet bevestiging verzoeken van de afbouw van het Object. Bij gebreke van voornoemde bevestiging binnen de termijn genoemd in de sommatie dan wel in geval van een schriftelijke melding van de curator dat hij de Overeenkomst niet gestand doet, geldt de schaderegeling als in artikel 8.3 omschreven en wordt de Begunstigde geacht een beroep te hebben gedaan op deze InsolventiewaARBorg.
- 8.5 De Begunstigde is op straffe van verlies van zijn recht op schadeloosstelling verplicht:
- aan de Verzekeraar alle gevraagde inlichtingen, stukken en medewerking te verschaffen;
 - alle redelijkerwijs te verlangen medewerking tot regeling en vaststelling van de schade te verlenen;
 - aan de Verzekeraar of door de Verzekeraar benoemde deskundige(n) op verzoek toegang te verschaffen tot het in aanbouw zijnde Object c.q. Huis c.q. Gebouw;
 - in geval van vermoeden van een strafbaar feit onverwijld aangifte te doen bij de politie;
 - zijn vordering op de Ondernemer uit hoofde van de Overeenkomst ter zake van de geleden schade en te lijden schade aan de Verzekeraar te cederen.
- In het geval de Begunstigde ter gelegenheid van de oplevering gebruik heeft gemaakt van het recht om naar rato van de gebreken een herstelbedrag in te houden, dan wel de Ondernemer ter zake een gelijkwaardige zekerheid ten behoeve van de Begunstigde heeft gesteld, is de Begunstigde tevens (op straffe van verlies van zijn recht op schadeloosstelling) verplicht diens eventuele vordering op de Ondernemer c.q. de gelijkwaardige zekerheid ter zake van de herstelkosten van opleveringsgebreken aan de Verzekeraar te cederen. Tevens is de Begunstigde in geval van Appartementsrechten verplicht op eerste verzoek van de Verzekeraar eventuele vorderingen op mede-eigenaren, die niet in het bezit van een SWK waarborgcertificaat zijn, aan de Verzekeraar over te dragen. Hierbij moet onder andere worden gedacht aan de vordering tot medewerking aan de afbouw van het Gebouw en tot het financieel bijdragen in de afbouwkosten van de Gemeenschappelijke gedeelten, welke kosten als gemeenschappelijke kosten in de zin van artikel 5:112 lid 1 sub a BW juncto artikel 5:122 lid 3 BW worden aangemerkt. Van cessie zijn verrekenbare vorderingen als bedoeld in artikel 8.10 uitgesloten. Hetzelfde geldt voor een eventuele subrogatie van de Verzekeraar in de rechten van de Begunstigde. Van een subrogatie in verrekenbare vorderingen als bedoeld in artikel 8.10 is geen sprake.
- Ingeval de Begunstigde de in dit artikellid bedoelde verplichtingen niet of niet volledig nakomt met de opzet de Verzekeraar te misleiden, komt elk recht op schadeloosstelling te vervallen, tenzij de misleiding het verval van recht niet rechtvaardigt.
- 8.6 In geval van toepasselijkheid van artikel 8.3 bedraagt de schadeloosstelling maximaal 20% van de Aanneemsom (exclusief het bedrag aan Meerwerk dat niet via SWK bij de Verzekeraar is gemeld).
- 8.7 Ingeval de Begunstigde bij de oplevering geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht om naar rato van de gebreken een herstelbedrag in te houden, totdat de opleveringsgebreken zijn hersteld, strekt een bedrag ter hoogte van de werkelijke herstelkosten ter zake van deze gebreken in mindering op de in de artikelen 8.3 en 8.6 bedoelde schadeloosstelling, doch tot een maximum van 5% van de Aanneemsom. Deze bepaling is niet van toepassing indien de Ondernemer tijdig een gelijkwaardige zekerheid van 5% van de Aanneemsom, zoals een bankgarantie, ten behoeve van de Begunstigde

heeft gesteld en de Begunstigde deze zekerheid handhaaft totdat de opleveringsgebreken zijn hersteld.

- 8.8 De navolgende betalingen, die de Begunstigde heeft verricht uit hoofde van de Overeenkomst dan wel overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, komen voor rekening en risico van de Begunstigde en vallen niet onder de dekking van de Insolventiewaarborg:
- a. betalingen voorafgaand aan de onvoorwaardelijke notariële levering;
 - b. betalingen vooruitlopend op de verrichte prestatie van de Ondernemer in het kader van de tussen de Ondernemer en de Begunstigde overeengekomen en door de Verzekeraar goedgekeurde termijnregeling;
 - c. betalingen na de datum van insolventie van de Ondernemer, tenzij de Verzekeraar vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend.
- Voorts komen niet voor vergoeding in aanmerking:
- d. door de Ondernemer verleende kortingen wegens subsidies of vergoedingen door derden. De Begunstigde dient ter verkrijging en/of behoud van de subsidies zelf de noodzakelijke maatregelen te nemen;
 - e. de financiële gevolgen van ontbinding van de Overeenkomst zonder toestemming van de Verzekeraar.
- 8.9 Bij een afbouwregeling overeenkomstig artikel 8.3.a. worden de in artikel 8.8 bedoelde betalingen nogmaals door de Verzekeraar verlangd van de Begunstigde. In geval van een schadeloosstelling overeenkomstig artikel 8.3.b. strekken de vorenbedoelde betalingen in mindering op het door de Verzekeraar aan de Begunstigde uit te keren bedrag.
- 8.10 Vorderingen van de Begunstigde, die met eventuele openstaande vorderingen van de failliet kunnen worden verrekend, zullen door de Verzekeraar namens de Begunstigde met de vorderingen van de failliet worden verrekend. Dergelijke verrekenbare vorderingen vallen uitdrukkelijk niet onder de dekking van de Insolventiewaarborg.
- 8.11 Het economisch en juridisch eigendom van het Object zijn vrij van contractuele of feitelijke beperkingen die de uitvoering van een beroep op de Insolventiewaarborg door of namens de Verzekeraar kunnen vertragen en/of belemmeren. Indien in de Overeenkomst (of latere wijzigingen daarin) van deze uitgangspunten wordt afgeweken, is de Verzekeraar tot niet meer gehouden dan het geval zou zijn geweest als de uitgangspunten wel waren gecontracteerd.
- 8.12 Ingeval de Ondernemer vóór de onvoorwaardelijke notariële levering en vóór Start bouw in staat van insolventie raakt conform het gestelde in artikel 8.2, komt de Insolventiewaarborg te vervallen.
- 8.13 Indien de Verzekeraar een beroep op de Insolventiewaarborg schriftelijk heeft afgewezen en de Begunstigde niet binnen één jaar na de datum van de schriftelijke afwijzing de Verzekeraar in rechte heeft betrokken, is ieder recht op schadeloosstelling vervallen.
- 8.14 In geval van insolventie van de Begunstigde vervalt de Insolventiewaarborg.

Subrogatie en regres

Artikel 9

Na beroep door de Begunstigde op de Insolventiewaarborg en nadat de Verzekeraar daaraan uitvoer heeft gegeven, treedt de Verzekeraar door subrogatie in de rechten van de Begunstigde jegens de Ondernemer. Voor zover nodig zal de Begunstigde meewerken aan cessie van haar aanspraken op de Ondernemer aan de Verzekeraar.

Andere waarborgen en/of verzekeringen

Artikel 10

- 10.1 Indien blijkt dat het onder deze regeling gewaarborgde risico eveneens op (een) andere wijze, al dan niet van eerdere datum, gewaarborgd en/of verzekerd is/zijn of daarop zou zijn gewaarborgd en/of verzekerd indien deze regeling niet zou hebben bestaan, loopt de Insolventiewaarborg als excedent op die andere waarborgen en/of verzekeringen respectievelijk als verschil in condities.
- 10.2 Indien onder de in artikel 10.1 bedoelde andere waarborgen en/of verzekeringen geen uitkering kan worden verkregen, zal de Verzekeraar, indien en voor zover schade onder

deze regeling verhaalbaar is, tegen cessie van de rechten van de Begunstigde jegens de waarborgverstrekker in kwestie en/of Verzekeraar in kwestie uitkeren, al dan niet als renteloos voorschot dat niet hoeft te worden terugbetaald indien geen verhaal mogelijk blijkt te zijn onder die andere waarborgen en/of verzekeringen.

Wet Ketenaansprakelijkheid en Wet Arbeid Vreemdelingen

Artikel 11

- 11.1 Onder de Insolventiewaarborg vallen tevens de aanspraken die door de fiscus of de bedrijfsvereniging in het kader van de Wet Ketenaansprakelijkheid (Wet van 4 juni 1981 Stb 370), alsmede de aanspraken die door de overheid(sinstanties) en/of derden in het kader van de Wet Arbeid Vreemdelingen, op de Begunstigde worden gemaakt.
- 11.2 Een beroep op de Insolventiewaarborg door de Begunstigde dient te zijn gedaan binnen zes maanden na de oplevering.
- 11.3 Het maximaal gewaarborgde bedrag voor de Insolventiewaarborg Wet Ketenaansprakelijkheid bedraagt 10% van de Aanneemsom.
- 11.4 Het maximaal gewaarborgde bedrag van de Wet Arbeid Vreemdelingen bedraagt 5% van de Aanneemsom.

Afdeling IV: Overige bepalingen

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

Artikel 12

De Insolventiewaarborg wordt aangemerkt als kwalitatief recht als bedoeld in artikel 6:251 lid 1 BW, hetgeen impliceert dat het waarborgrecht uit deze regeling bij notariële levering van het Object van rechtswege overgaat op de opvolgende eigenaar. Bij een beroep op deze regeling dient de Begunstigde desgevraagd aan te kunnen tonen de eigenaar van het Object te zijn.

Artikel 6:251 lid 1 BW luidt:

“Staat een uit een overeenkomst voortvloeiend, voor overgang vatbaar recht in een zodanig verband met een aan de schuldeiser toebehorend goed, dat hij bij dat recht slechts belang heeft, zolang hij het goed behoudt, dan gaat dat recht over op degene die dat goed onder bijzondere titel verkrijgt.”

Geschillen tussen Verzekeraar/SWK en Begunstigde

Artikel 13

- 13.1 Begunstigde en Verzekeraar/SWK zullen er naar streven geschillen naar aanleiding van c.q. voortvloeiend uit deze regeling, in minnelijk overleg op te lossen. Indien de Begunstigde en de Verzekeraar/SWK niet tot een minnelijke oplossing van het geschil kunnen komen, dan geldt tussen hen de in artikel 13.2 bedoelde geschillenregeling.
- 13.2 Alle geschillen tussen de Verzekeraar/SWK en de Begunstigde naar aanleiding van de SWK Waarborgregeling Afbouw, daaronder begrepen vorderingen tot nakoming, ontbinding en schadevergoeding, zullen worden beslecht door De Geschillencommissie overeenkomstig de regelen beschreven in het Geschillenreglement van De Geschillencommissie, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil.

Inwerkingtreding

Artikel 14

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