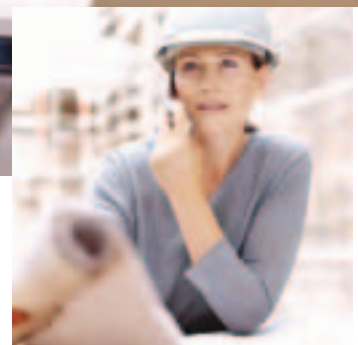




**Woningborg
Waarborgregeling Afbouw**

2012



Voor zakelijke opdrachtgevers

Geeft u meer zekerheid!

Definities

Artikel 1

In deze Waarborgregeling wordt verstaan onder:

- 1.1. **Afbouwwaarborg:** De waarborg zoals omschreven in de artikelen 2 t / m 7 van deze Waarborgregeling.
- 1.1. **Akte van Splitsing:** De notariële akte(n) van hoofd(- en onder)splitsing waarin de splitsing in Appartementsrechten is vastgelegd.
- 1.1. **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 Object die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en voor zover ter zake van het Appartementsrecht een Certificaat is verstrekt. Het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het Object behorende grond.
- 1.4. **Begunstigde:** Degene die als zodanig op het Certificaat is vermeld.
- 1.5. **Certificaat:** Een door Woningborg afgegeven certificaat, op basis waarvan de Begunstigde jegens Woningborg aanspraak kan maken op de waarborg zoals omschreven in deze Waarborgregeling.
- 1.6. **Gemeenschappelijke gedeelten en zaken:** Die gedeelten en zaken van het Object die blijkens de Akte van Splitsing niet bestemd zijn of worden om als Privé-gedeelte te worden gebruikt.
- 1.7. **Insolventie:** Faillissement of al dan niet voorlopige surséance van betaling van de Ondernemer.
- 1.8. **(Koop-/)Aanneemsom:** De ingevolge de in 1.12 genoemde overeenkomst verschuldigde (koop-/)aanneemsom.
- 1.9. **Object:** Het op het certificaat aangeduide gewaarborgde Object.
- 1.10. **Oplevering:** De oplevering van het Object zoals omschreven in de Overeenkomst.
- 1.11. **Ondernemer:** De contractspartij van de Begunstigde.
- 1.12. **Overeenkomst:** De tussen de Ondernemer en de Begunstigde gesloten overeenkomst.
- 1.13. **Privé-gedeelte:** Een gedeelte van het Object dat blijkens de Akte van Splitsing bestemd is of wordt om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- 1.14. **Waarborgregeling:** De Woningborg Waarborgregeling Afbouw 2012.
- 1.15. **Woningborg:** De te Gouda gevestigde Woningborg N.V..

Afbouwwaarborg

Normen Afbouwwaarborg

Artikel 2

- 2.1. Het Object voldoet aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit¹ behoudens eventuele uitsluitingen in de voor



het Object verleende vergunning(en) en / of eventuele uitsluitingen op het individuele Certificaat en / of het tussen de Ondernemer en de Begunstigde overeengekomen minderwerk.

- 2.2. De Overeenkomst vormt de grondslag voor de Afbouwwaarborg.

Reikwijdte Afbouwwaarborg

Artikel 3

- 3.1. Onder de Afbouwwaarborg zijn de ten gevolge van Insolventie van Ondernemer ontstane extra kosten van afbouw en Oplevering, ten opzichte van de in de Overeenkomst overeengekomen (Koop-/)Aanneemsom, gewaarborgd.
- 3.2. De Afbouwwaarborg is beperkt tot het bedrag zoals vermeld op het Certificaat.
- 3.3. Een beroep op de Afbouwwaarborg is niet mogelijk vóórdat de Begunstigde in het bezit is van het Certificaat en vóórdat de Begunstigde de eigendom van de grond, waarop het Object gebouwd wordt, verworven heeft.
- 3.4. De Afbouwwaarborg eindigt op het moment van de Oplevering, dan wel bij ingang van de Herstelwaarborg.

Uitsluitingen Afbouwwaarborg

Artikel 4

Van de Afbouwwaarborg zijn uitgesloten:

- a. het bouw- en woonrijp maken van het / de terrein(en) waarop het Object zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het Object;
- b. het slopen van de opstal(len) die zich op het / de terrein(en) bevindt / bevinden, waarop het Object zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het Object;
- c. het saneren van het / de terrein(en) waarop het Object zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het Object;
- d. de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen;
- e. de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
- f. de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten het Object;
- g. vertragings schade, al dan niet verrekend, tenzij expliciet gewaarborgd middels het certificaat en / of bijbehorend aanhangsel;
- h. meerwerk voor zover niet voor Oplevering bij Woningborg aangemeld.

Noot

- 1) Bedoeld wordt de versie van het Bouwbesluit die van toepassing is op de op het Huis c.q. Gebouw verkregen vergunning(en). Het Bouwbesluit is te raadplegen via de website van de Rijksoverheid.



Meldingsplicht Afbouwwaarborg

Artikel 5

- 5.1. De Begunstigde dient Woningborg op de hoogte te stellen van staking(en) en / of andere feiten en omstandigheden waardoor vertraging van de bouw van het Object optreedt.
- 5.2. Ingeval van Insolventie van de Ondernemer voor de Oplevering dient de Begunstigde daarvan zo spoedig mogelijk aan Woningborg melding te doen. Woningborg zal, namens de Begunstigde, de bewindvoerder respectievelijk curator bij schriftelijke sommatie op de voet van artikel 236 lid 1 respectievelijk artikel 37 lid 1 Faillissementswet bevestiging verzoeken van de afbouw van het Object onder verzending van een afschrift van dat verzoek aan de Begunstigde. Bij gebreke van een bevestiging binnen de termijn genoemd in de sommatie, dan wel ingeval van een schriftelijke melding van de bewindvoerder / curator dat hij de Overeenkomst niet gestand doet, geldt de schaderegeling van artikel 6 en wordt de Begunstigde geacht een beroep te hebben gedaan op de Afbouwwaarborg.

Uitvoering Afbouwwaarborg

Artikel 6

- 6.1. In geval van Insolventie van de Ondernemer voor de Oplevering zal Woningborg, na een beroep op de Waarborgregeling door de Begunstigde conform artikel 5.2., naar haar uitsluitende keuze ofwel een derde opdragen het Object te voltooien en op te leveren conform de Overeenkomst; ofwel aan de Begunstigde een bedrag uitkeren gelijk aan de extra kosten van afbouw, die zijn ontstaan als gevolg van de Insolventie, tot maximaal het gewaarborgde bedrag zoals vermeld op het Certificaat. De verplichtingen van Woningborg ten aanzien van de Gemeenschappelijke gedeelten en zaken zijn beperkt tot het restantbedrag dat resteert van het saldo van de gewaarborgde bedragen zoals vermeld op de individuele Certificaten na aftrek van het saldo van de afbouwkosten dan wel de uitkeringen ter zake van de Privé-gedeelten. Dit restantbedrag is voorts gemaximeerd tot het saldo van de bijdragen van de certificaathouders in de afbouw van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, gebaseerd op de breukdelen zoals bepaald in de

Akte van Splitsing in Appartementsrechten.

In geval van afbouw of uitkering dient de Begunstigde finale kwijting te verlenen aan Woningborg.

- 6.2. In geval van uitkering door Woningborg van een bedrag, valt onder deze waarborg niet een door de Begunstigde eventueel reeds onverschuldigd betaald deel van de (Koop-/)Aanneesom, in het bijzonder niet een betaling die onverplicht was gelet op de stand van het werk en de overeengekomen betalings-termijnen.
- 6.3. Uitgesloten van de Afbouwwaarborg zijn gevolgen van tussen partijen overeengekomen wijzigingen van de Overeenkomst, tenzij die wijzigingen van tevoren schriftelijk aan Woningborg zijn gemeld en Woningborg schriftelijk heeft bevestigd dat deze wijzigingen volledig onder de waarborg vallen.
- 6.4. Indien Woningborg een beroep op de Afbouwwaarborg schriftelijk heeft afgewezen en de Begunstigde niet binnen 12 maanden na de datum van die afwijzing Woningborg in rechte heeft betrokken, is ieder recht op schadeloosstelling vervallen.

Overgang van rechten Afbouwwaarborg

Artikel 7

- 7.1. Bij eigendomsoverdracht van het Object krachtens een overeenkomst eindigt de Afbouwwaarborg op de dag waarop, ingevolge bedoelde overeenkomst, de eigendom van het Object is overgegaan blijkens notariële akte.
- 7.2. Wanneer de nieuwe Begunstigde dekking onder de Afbouwwaarborg wenst, dient zij dit binnen 3 maanden na notarieel transport schriftelijk bij Woningborg aan te vragen. Woningborg behoudt zich echter het recht voor overschrijving van het Certificaat niet goed te keuren.

Betaling certificaatkosten

Artikel 8

- 8.1. De certificaatkosten worden, na verzending van een factuur door Woningborg aan de Ondernemer, afgedragen door de Ondernemer.
- 8.2. Bij het uitblijven van tijdige betaling door de Ondernemer zal Woningborg de Ondernemer schriftelijk in gebreke stellen. Wanneer de Ondernemer niet binnen twee weken na die schriftelijke ingebrekestelling is

overgegaan tot betaling van de certificaatkosten, zullen de waarborgverplichtingen van Woningborg worden opgeschort. Woningborg doet van deze opschorting schriftelijk mededeling aan de Ondernemer en de Begunstigde middels een aangetekend schrijven.

- 8.3. De Begunstigde is vervolgens gerechtigd om binnen vier weken na de berichtgeving door Woningborg de verplichtingen van Woningborg te doen herleven door betaling van de certificaatkosten aan Woningborg. De waarborg gaat eerst weer in op de dag dat de certificaatkosten door Woningborg zijn ontvangen. Woningborg zal de Begunstigde en de Ondernemer daarvan schriftelijk op de hoogte stellen. De Begunstigde krijgt ter zake van deze betaling een vordering op de Ondernemer.
- 8.4. Wanneer de betaling van de certificaatkosten door de Ondernemer of de Begunstigde uitblijft, is Woningborg onverminderd haar overige rechten gerechtigd de waarborg onmiddellijk te beëindigen waarvan zij de Ondernemer en de Begunstigde schriftelijk op de hoogte stelt.
- 8.5. De Ondernemer en de Begunstigde kunnen onder geen omstandigheid teruggave of vermindering van de certificaatkosten vorderen.

Subrogatie en regres

Artikel 9

Na beroep door de Begunstigde op deze Waarborgregeling en nadat Woningborg uitvoer heeft gegeven aan de desbetreffende waarborg, treedt Woningborg 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 Woningborg.

Andere waarborgen en / of verzekeringen

Artikel 10

- 10.1. Indien blijkt dat het onder deze Waarborgregeling gewaarborgde risico eveneens op (een) andere wijze, al dan niet van eerdere datum, gewaarborgd en / of verzekerd zijn of daarop zou zijn gewaarborgd en / of verzekerd indien de onderhavige Waarborgregeling niet zou hebben bestaan, loopt de onderhavige waarborg als excedent op die andere waarborgen en / of verzekeringen respectievelijk als verschil in condities.
- 10.2. Indien onder de in lid 1 van dit artikel bedoelde andere waarborgen en / of verzekeringen geen uitkering kan worden verkregen, zal Woningborg, indien en voor zover schade onder de Waarborgregeling verhaalbaar is, tegen cessie van de rechten van de Begunstigde jegens de waarborgverstrekker en / of verzekeraar uitkeren, al dan niet bij als renteloos voorschot dat niet behoeft te worden terugbetaald indien geen verhaal mogelijk blijkt te zijn onder die andere waarborgen en / of verzekeringen.

Geschillenbeslechting

Artikel 11

Alle geschillen, welke ook - daaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van deze Waarborgregeling tussen de Begunstigde en Woningborg mochten ontstaan, worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de Statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouw, zoals deze drie maanden voor de datum waarop het Certificaat is afgegeven luiden.

