



**AANNEMINGSOVEREENKOMST VOOR EENGEZINSHUIZEN (PROJECTMATIGE BOUW) MET TOEPASSING VAN DE SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING WAARAAN HET KEURMERK VAN DE STICHTING GARANTIEWONING IS VERLEEND**

Overeenkomstig het model, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024.

Bij deze aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door SWK op 01 januari 2024;
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw) en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024.

**Geen notariële eigendomsoverdracht zonder in het bezit te zijn van uw SWK waarborgcertificaat of een toezegging tot certificaatafgifte**

Planregistratienummer : **XXX**  
Plan (benaming) : **Mastenbroek 2 fase 2**  
Bouwnummer : **XXX**

Ondergetekenden:

**Koopmans Bouw B.V.**, gevestigd te **Enschede** aan de **Marssteden 66 (7547TD)**, KvK nummer **06038150**, vestigingsnummer **000016111478**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder **Koopmans Bouwgroep B.V.**, gevestigd te **Enschede** aan de **Marssteden 66 (7547TD)**, KvK nummer **06028999**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door **de heer B.J.M. Poelman**,

hierna in deze akte te noemen: de '**de Ondernemer**', ingeschreven bij SWK;

en

	Personalia Verkrijger 1	Personalia Verkrijger 2
Achternaam	: <b>XXX</b>	<b>XXX</b>
Tussenvoegsel(s)	: <b>XXX</b>	<b>XXX</b>
Voorna(a)m(en)	: <b>XXX</b>	<b>XXX</b>
Straat	: <b>XXX</b>	<b>XXX</b>
Postcode en woonplaats	: <b>XXX</b>	<b>XXX</b>
Geboorteplaats en -datum	: <b>XXX</b>	<b>XXX</b>
E-mailadres	: <b>XXX</b>	<b>XXX</b>
Telefoon / mobiel	: <b>XXX</b>	<b>XXX</b>

Wordt de hierna onder I van deze akte bedoelde opdracht door beide personen verstrekt? N.v.t. /Ja / Nee, de opdracht wordt door **XXX** verstrekt.\*)

\*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

hierna in deze akte te noemen: de '**Verkrijger**',

in overweging nemende:

- dat **De Alliantie Ontwikkeling B.V.**, hierna in deze akte te noemen: de '**Verkoper**', een perceel grond, plaatselijk bekend als **Mastenbroek 2** te **Achternveld**, kadastraal bekend als Gemeente **Leusden** sectie **D** nummer **3561 (gedeelte)** groot **XXX** in eigendom heeft;
- dat die grond, aangeduid met het/de (bouw)nummer(s) **XXX**, door de Verkoper aan de Verkrijger is of zal worden verkocht;
- dat de Ondernemer op die grond een woning zal stichten,

zijn per **XXX** overeengekomen als volgt:

- I De Verkrijger geeft opdracht en de Ondernemer neemt aan, conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, op het hiervoor in de overweging genoemd perceel grond de daarop geprojecteerde/in aanbouw zijnde opstal(len), (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven, overeenkomstig de bij notaris **XXX** te **XXX**, hierna in deze akte te noemen: de 'Notaris', gedeponeerde situatietekening, aangeduid met het/de bouwnummer(s) **XXX**.
- II De aanneemsom bedraagt:
- |                    |                                                                                                                                                                                                                                                             |     |            |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| A.                 | de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigde en in artikel 4 lid 3 van deze akte genoemde termijnen (inclusief omzetbelasting)                                                                                        | EUR | <b>XXX</b> |
| B.                 | de nog niet ingevolge artikel 4 lid 1 van deze akte verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)                                                                                                                                              | EUR | <b>XXX</b> |
| C.                 | vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en in artikel 4 lid 3 van deze akte genoemde verschuldigde termijnen, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 lid 4 van deze akte | EUR | <u>XXX</u> |
| Totaal (A + B + C) |                                                                                                                                                                                                                                                             | EUR | <b>XXX</b> |

De Ondernemer draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte, tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte, bijlagen aan de Verkrijger ter hand wordt gesteld.

De in de aanneemsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van **21%**, conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen.

### **Bedenktijd**

#### **Artikel 1**

De Verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende Algemene Voorwaarden, Algemene Toelichting en de toepasselijke SWK Garantie- en waarborgregeling. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Verkrijger, heeft de Verkrijger het recht de aannemingsovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

### **Levering**

#### **Artikel 2**

De levering van het in de overweging van deze akte bedoelde perceel grond met de daarop eventueel reeds gebouwde opstal(len), hierna in deze akte te noemen: de '**Levering**', zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door de Notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) weken na het laatste van de hierna onder a. en b. bedoelde tijdstippen:

- wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 7 en 9 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede
- wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden.

### **Waarborgsom/bankgarantie/verpanding bouwdepot**

### Artikel 3

#### (A) KEUZE

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

#### (B) KEUZE

1. Binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Verkrijger, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, moet hij aan de Notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de aanneemsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de Verkrijger jegens de Ondernemer uit hoofde van deze aannemingsovereenkomst. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de Verkrijger binnen de gestelde twee (2) maanden, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag dan wel een pandrecht aan de Ondernemer verlenen op het bouwdepot voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 20 van de Algemene Voorwaarden.
2. De Verkrijger machtigt de Notaris om de waarborgsom van 10% van de aanneemsom aan de Ondernemer over te maken indien en zodra de laatste 10% van de aanneemsom is vervallen, mits de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering een aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de laatste termijn van de aanneemsom. De Ondernemer legt het origineel van deze aan het depot gelijkwaardige zekerheid tijdig over aan de Notaris en stuurt een kopie daarvan aan de Verkrijger.
3. Indien de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering geen aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% ten behoeve van de Verkrijger stelt, geldt het volgende. De Verkrijger machtigt de Notaris reeds nu voor alsdan om 50% van de waarborgsom (= 5% van de aanneemsom) aan de Ondernemer over te maken. Dit bedrag strekt in mindering op de laatste 10% van de aanneemsom. De andere 50% van de waarborgsom wordt ter gelegenheid van de oplevering automatisch omgezet in een depot van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger.
4. Indien de Verkrijger een bankgarantie in de zin van dit artikel aan de Ondernemer heeft gesteld, vervalt deze per de datum van de betaling van de laatste aannemingstermijn. Hetzelfde geldt voor een eventueel pandrecht op het bouwdepot.

### Termijnen en betalingsregeling

#### Artikel 4

1. De termijnen van de aanneemsom (exclusief de sub II.C. van deze akte bedoelde vergoeding) zijn de volgende:  
(termijnen zijn afhankelijk van planaanmelding, bijvoorbeeld)
  1. 10% te declareren zodra met de bouw van de betreffende woning een aanvang is gemaakt (grondwerk ten behoeve van fundering meegerekend)
  2. 20% te declareren zodra de ruwe begane grondvloer is aangebracht
  3. 10% te declareren zodra de ruwe 1<sup>e</sup> verdiepingsvloer is aangebracht
  4. 10% te declareren zodra de ruwe 2<sup>e</sup> verdiepingsvloer is aangebracht
  5. 20% te declareren zodra het dak waterdicht is
  6. 20% te declareren zodra het stucwerk, spuitwerk en tegelwerk zijn aangebracht
  7. 10% te declareren bij oplevering van de woning en voorafgaand daaraan te betalen
2. Behoudens het geval waarin de Verkrijger recht op uitstel van betaling heeft zoals bedoeld in lid 5 van dit artikel, worden de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijnen steeds opeisbaar veertien (14) dagen na de dagtekening van een door of vanwege de Ondernemer gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit de Ondernemer recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien (14) dagen na de dagtekening door de Ondernemer ontvangen dient te zijn.  
Door of namens de Ondernemer kan alleen aanspraak worden gemaakt op volledig gepresteerde termijnen. Pro rato betaling van een slechts gedeeltelijk gepresteerde termijn is uitgesloten.

3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen (inclusief omzetbelasting) verschuldigd:
- |                                                         |     |            |
|---------------------------------------------------------|-----|------------|
| - termijn <b>XXX (XXX - datum aanvang bouw woning)</b>  | EUR | <b>XXX</b> |
| - termijn <b>XXX (XXX - datum werkzaamheden gereed)</b> | EUR | <b>XXX</b> |
| - termijn <b>XXX (XXX - datum werkzaamheden gereed)</b> | EUR | <b>XXX</b> |
4. **(A) KEUZE**  
Tot de aanneemsom behoort de vergoeding die de Ondernemer berekent over de termijnen die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds zijn verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van **6,1%** per jaar over de onder II.A. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende (14e) dag na die waarop de bouw van de woning is aangevangen c.q. waarop de werkzaamheden zijn gereed gekomen tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen. Deze vergoeding, vermeerderd met omzetbelasting, dient bij de Levering te worden voldaan.
- (B) KEUZE**  
Over de termijnen, die verschuldigd zijn per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, wordt tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding in rekening gebracht.
- (C) KEUZE**  
Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen.
5. Zolang de Levering niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Ondernemer rente te vergoeden van **6,1%** per jaar, te berekenen als volgt:
- over de onder II.A. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van de Levering;
  - over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van de Levering.
- Deze rente dient eveneens bij de Levering te worden voldaan. Op de dag van de Levering, wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de aanneemsom opeisbaar.
6. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de aanneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Verkrijger daarover aan de Ondernemer een rente van **6,1%** per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
7. De rente als bedoeld in de leden 5 en 6 van dit artikel wordt vermeerderd met omzetbelasting.
8. a. Indien meerwerk overeengekomen wordt, zal de volgende betalingsregeling gelden:
- voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de Verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de Ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna;
  - de leden 2, 4, 5, 6 en 7 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk;
  - het meerwerk dient betaald te zijn vóór oplevering van de woning, mits het meerwerk gereed is.
- b. Indien minderwerk overeengekomen wordt, geldt dat de waarde hiervan in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of, indien deze laatste er niet zijn dan wel niet toereikend zijn, op de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom.

## Bouwtijd en start werkbare werkdagen

### Artikel 5

1. De Ondernemer verbindt zich de woning binnen **300 (driehonderd)** werkbare werkdagen na de aanvang van de bouw van de woning geheel voor bewoning gereed aan de Verkrijger op te leveren in de zin van artikel 11 lid 4 van de Algemene Voorwaarden.
2. **(A) KEUZE**  
De bouw van de woning is begonnen op **XXX**.  
**(B) KEUZE**  
De bouw van de woning is nog niet begonnen. De Ondernemer zal binnen acht (8) dagen na de aanvang daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn schriftelijk aan de Verkrijger mededelen. Deze schriftelijke mededeling zal geschieden hetzij, indien van toepassing, middels facturering van de desbetreffende termijn van de aanneemsom hetzij middels een andere schriftelijke mededeling.
3. De Ondernemer is verplicht op verzoek van de Verkrijger inzage te verlenen in de registratie van de stand van de bouw en de aantallen (halve) werkbare werkdagen, (halve) onwerkbaar werkdagen en niet als werkdagen beschouwde dagen. De registratie omvat een deugdelijke en met redenen omklede onderbouwing van de (halve) onwerkbaar werkdagen en de niet als werkdagen beschouwde dagen.

## Overheidssubsidie

### Artikel 6

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

## Ontbindende voorwaarden

### Artikel 7

1. **(A) KEUZE**  
Ter zake van de realisering van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is door de Verkrijger geen financiering(svoorbehoud) benodigd.  
**(B) KEUZE**  
Ter zake van de realisering van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is door de Verkrijger financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van de woning een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan EUR **XXX**, zulks onder bij de grote geldverstrekking instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR **XXX**.
2. ~~**(A) KEUZE**~~  
Ter zake van de bewoning van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is geen huisvestingsvergunning benodigd.  
~~**(B) KEUZE**~~  
~~Ter zake van de bewoning van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is een huisvestingsvergunning benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen **XXX (XXX getal in letters XXX)** maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de schriftelijke toezegging daartoe, om de woning na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.~~
3. **(A) KEUZE**  
Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.  
**(B) KEUZE**  
Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte de Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in lid 1 van dit artikel.
4. a. Indien één of meerdere van de in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de Verkrijger het recht, met inachtneming van

- het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief, te verzenden aan de Ondernemer uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.
- b. Het invoeren van de ontbinding op grond van de leden 1 en/of 3 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling. Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de betreffende (gemeentelijke) instantie.
5. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 3 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden on vervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Ondernemer, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.
6. Indien ter zake van de realisering van de in de overweging van deze akte bedoelde woning financiering benodigd is als bedoeld in lid 1 van dit artikel én het in lid 1 van dit artikel bedoelde rentevoorstel niet (meer) door de geldgever wordt verlengd en gestand wordt gedaan tot en met de datum van de Levering, dan is de Verkrijger verplicht een nieuw rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de Levering (al dan niet door of namens de Ondernemer) is medegedeeld. Indien de Verkrijger geen geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog voor of uiterlijk op de datum van de Levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.

## **SWK Garantie- en waarborgregeling; SWK waarborgcertificaat**

### **Artikel 8**

1. De Ondernemer verklaart, dat de woning, die het onderwerp is van deze overeenkomst, deel uitmaakt van een door SWK geregistreerd project en door haar is ingeschreven onder planregistratienummer **XXX** en verbindt zich tegenover de Verkrijger ter zake van die woning de verplichtingen uit de SWK Garantie- en waarborgregeling te zullen nakomen.
2. De Ondernemer verplicht zich tegenover de Verkrijger om overeenkomstig de toepasselijke SWK Garantie- en waarborgregeling terstond doch uiterlijk binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat aan de Verkrijger.

### **Afgifte weigering SWK waarborgcertificaat**

### **Artikel 9**

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij vervulling ontbindende voorwaarde, dat de afgifte van een SWK waarborgcertificaat wordt geweigerd.
2. Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde wordt vervuld, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij de Verkrijger binnen veertien (14) dagen na ontvangst van het bericht van weigering bij aangetekende brief aan de Ondernemer heeft aangezegd dat hij de overeenkomst in stand wenst te laten, onverminderd het recht op schadevergoeding.
3. De Verkrijger heeft het recht om de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, indien:
  - a. de Ondernemer niet conform artikel 8 lid 2 van deze akte binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat; of
  - b. de Verkrijger zelf een aanvraag heeft ingediend bij SWK tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat en binnen drie (3) maanden na het ondertekenen van deze akte door de Verkrijger geen certificaat van SWK of de schriftelijke toezegging tot afgifte daarvan heeft gekregen.

4. De aanzegging tot ontbinding van de overeenkomst op grond van lid 3 van dit artikel, zal geschieden bij aangetekende brief. Het beroep op ontbinding op grond van lid 3 sub a. van dit artikel kan geen effect sorteren indien binnen veertien (14) dagen na de aanzegging het SWK waarborgcertificaat is afgegeven.
5. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het geval genoemd in lid 1 van dit artikel, heeft de Verkrijger recht op een bedrag ter grootte van 5% van de aanneemsom als een door de Ondernemer aan de Verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

## Kosten

### Artikel 10

Alle kosten en rechten aan deze akte verbonden, zijn begrepen in de aanneemsom.

## Afwijkende bepalingen

### Artikel 11

Afwijkingen van het in het hoofd van deze akte genoemde model van de aannemingsovereenkomst en van de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden, die ten nadele van de Verkrijger zijn, zijn nietig behoudens voorafgaande uitdrukkelijke toestemming verleend door SWK.

Bij het ontbreken van deze toestemming geldt de oorspronkelijke in het model opgenomen bepaling.

## Informatie

### Artikel 12

De Ondernemer verplicht zich de Verkrijger regelmatig te informeren omtrent de voortgang van de bouw.

## Uitsluitingen

### Artikel 13

Indien en zodra de hierna te noemen werkzaamheden tot de contractuele verplichtingen van de Ondernemer behoren, geldt het volgende:

- het bouw- en woonrijp maken van het/de terrein(en) waarop de onderhavige woning zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van de onderhavige woning;
  - het slopen van de opstal(len) die zich op het/de terrein(en) bevinden, waarop de onderhavige woning zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van de onderhavige woning;
  - het saneren van het/de terrein(en) waarop de onderhavige woning zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van de onderhavige woning;
  - de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen, behoudens en voor zover de groenvoorzieningen functioneel zijn en onlosmakelijk verbonden zijn met de onderhavige woning;
  - de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
  - de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten de woning;
- zijn uitgesloten van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

Een en ander voor zover dit geen beperking impliceert van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

## Koppeling met koopovereenkomst

### Artikel 14

Deze aannemingsovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Verkrijger en de Verkoper gesloten c.q. te sluiten koopovereenkomst een onverbreeklijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.

De koopovereenkomst valt niet onder de SWK Garantie- en waarborgregeling.

Dit artikel leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Verkrijger op grond van de onderhavige overeenkomst en de daarin opgenomen, door de Ondernemer jegens de Verkrijger te verrichten prestatie(s).

## Opschortende voorwaarden

### Artikel 15

#### (A) KEUZE

Er zijn geen opschortende voorwaarden meer van toepassing.

#### (B) KEUZE

1. Deze aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen **9** maanden na ondertekening door de Verkrijger van deze overeenkomst:
  - a. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, door SWK een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
  - b. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, de Ondernemer aan alle publiekrechtelijke verplichtingen heeft voldaan, alle vereiste vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden, alsmede, indien voor de onderhavige woning van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst d.d. **13 juni 2024**, de Ondernemer eveneens aan alle publiekrechtelijke verplichtingen heeft voldaan, alle vereiste vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden;
  - c. de Ondernemer voor ten minste **14** van de in totaal **20** woningen, waaruit het onderhavige project bestaat, een SWK overeenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Ondernemer na voorafgaande schriftelijke goedkeuring door SWK de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
  - d. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van de Ondernemer.
2. Voor artikel 3 (waarborgsom), artikel 7 leden 1 (financiering) en/of 2 (huisvestingsvergunning) en/of 3 (Nationale Hypotheek Garantie), artikel 8 lid 2 (aanvraag certificaat) en artikel 9 (weigerings afgifte certificaat) van de overeenkomst alsmede artikel 11 lid 2 (start bouw) van de Algemene Voorwaarden geldt in plaats van de datum van ondertekening door de Verkrijger en/of na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan. Dit moment zal binnen veertien (14) dagen nadien schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, aan de Verkrijger kenbaar worden gemaakt.
3. Indien en zodra de Ondernemer vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal/zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Ondernemer het recht de Verkrijger vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal **3** maanden te doen. De Verkrijger zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Verkrijger is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de Ondernemer, bij voorkeur middels aangetekende brief, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door de Verkrijger wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.
4. Indien de Ondernemer voor het verkrijgen van de onder lid 1 sub a. van dit artikel genoemde planacceptatie door of namens SWK technische en/of juridische wijzigingen moet doorvoeren dan wel dat deze ten behoeve van de onder lid 1 sub b van dit artikel bedoelde verplichtingen en/of vergunningen door het bevoegd gezag worden opgelegd, zal de Ondernemer binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, doch uiterlijk één (1) maand voor afloop van deze termijn, de Verkrijger, bij aangetekende brief, ter zake op de hoogte stellen.  
Indien de Verkrijger zich niet kan conformeren aan de eventuele wijzigingen, dient de Verkrijger zulks binnen veertien (14) dagen na ontvangst van bedoelde kennisgeving aan de Ondernemer bij aangetekende brief mee te delen. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen dan wel, indien van toepassing, wordt geacht daarmee de ontbinding van de onderhavige overeenkomst te zijn ingeroepen. Partijen zijn in dat geval over en weer geen (schade)vergoeding hoe ook genaamd aan elkaar verschuldigd. Indien binnen de genoemde termijn van veertien (14) dagen de Verkrijger geen beroep heeft gedaan op zijn in dit lid bedoelde rechten, worden de wijzigingen geacht door de Verkrijger te zijn geaccepteerd.



## Geschillenbeslechting

### Artikel 16

Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de aannemingsovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de Verkrijger en de Ondernemer mochten ontstaan, worden beslecht bij wege van arbitrage door de Geschillencommissie Garantiewoningen overeenkomstig de regelen beschreven in het Geschillenreglement van de Geschillencommissie Garantiewoningen, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil, met in achtneming van het navolgende.

De Verkrijger heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel de gewone rechter.

Indien de Ondernemer een procedure aanhangig wil maken, moet hij eerst de Verkrijger bij aangetekende brief een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel de gewone rechter beslecht wil hebben.

De Ondernemer is gebonden aan de door de Verkrijger gemaakte keuze. Maakt de Verkrijger binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook de Ondernemer de vrijheid te kiezen voor de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel de gewone rechter.

### Van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden/SWK Garantie- en waarborgregeling

#### Artikel 17

1. Op de aannemingsovereenkomst (projectmatige bouw) zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door SWK op 01 januari 2024.
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van SWK Garantie- en waarborgregeling, wordt gelezen: SWK Garantie- en waarborgregeling 2024.

**Aanvullende bepalingen die geen deel uitmaken van de modelovereenkomst, maar met deze overeenkomst wel een onverbreekelijk geheel vormen.**

## Algemeen

### Artikel 18 - woon- c.q. vestigingsplaatskeuze partijen

Ondernemer en Verkrijger kiezen ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst woon- c.q. vestigingsplaats op de in aanhef van deze overeenkomst, bij ieder van hen vermelde adres en woon- c.q. (statutaire) vestigingsplaats, dan wel op een bij brief aan de andere partij opgegeven adres en plaats. De partij wiens adres wijzigt, zal daarvan, voor zover van belang voor de uitvoering van deze overeenkomst, onverwijld een schriftelijk opgave aan diens wederpartij doen toekomen, onder gelijktijdige verzending van een afschrift daarvan aan de betrokken notaris.

### Artikel 19 - ondertekening door Ondernemer

Deze overeenkomst bindt de Ondernemer niet eerder of anders dan na diens ondertekening.

### Artikel 20 - ondeelbaarheid verplichtingen

1. De ten laste van de Verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien deze overeenkomst door meer dan één persoon als Verkrijger is aangegaan, neemt ieder van hen de op de Verkrijger rustende verplichtingen uit hoofde van de onderhavige overeenkomst hoofdelijk aan, zonder zich jegens de Ondernemer te beroepen op de omstandigheid dat voor die verplichtingen de Ondernemer nevenschuldnaars kan aanspreken.
2. Indien de Verkrijger en de Ondernemer bij de onderhavige overeenkomst een derde hebben aangewezen aan wie de ingevolge artikel 4 van deze overeenkomst verschuldigde termijnen

bevrijdend betaald dienen te worden, geldt voor wat betreft die betalingsverplichting de onder lid 1 van dit artikel bedoelde ondeelbaarheid en hoofdelijkheid jegens die derde.

### **Artikel 21 - doorverkoop**

Het is de Verkrijger zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Ondernemer niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen, voordat de akte van eigendomsoverdracht is verleden. Ook (economische) eigendomsoverdracht voor de eerste oplevering, maar ook tot 3 maanden na de oplevering, behoeft schriftelijke toestemming van de Ondernemer. Aan eventuele toestemming kan de Ondernemer voorwaarden verbinden.

### **Artikel 22 - melding verzekering (art. 7:765a BW)**

Deze overeenkomst wordt aangegaan met toepassing van de SWK Garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend. Het SWK waarborgcertificaat biedt de Verkrijger een insolventie- en gebrekenwaarborg. De insolventiewaarborg biedt de Verkrijger conform artikel 11 van de SWK Garantie- en waarborgregeling zekerheid in geval van insolventie van de Ondernemer tijdens de bouw. De gebrekenwaarborg biedt de Verkrijger conform artikel 12 van de SWK Garantie- en waarborgregeling zekerheid in geval van schending van de SWK garantienormen door de Ondernemer. In deel 2 paragraaf 4 van de SWK Garantie- en waarborgregeling worden de insolventie- en gebrekenwaarborg inclusief omvang, dekkingsgraad, looptijd en verzekerd geldbedrag beschreven. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling en de officiële toelichting daarop is bindend.

### **(Zakelijke) rechten**

#### **Artikel 23 - erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen**

De Verkrijger verklaart zich ermee bekend en geeft voor zover nodig toestemming aan de Ondernemer en/of notaris, dat in de notariële akte van levering en/of splitsingsakte erfdiensbaarheden c.q. kwalitatieve verplichtingen c.q. kettingbedingen c.q. opstalrechten c.q. recht van overpad zullen worden gevestigd zowel ten nutte als ten laste van het (de) appartementsrecht(en) en/of het gebouw ten opzichte van de naburige erven/woningen/appartementsrechten/technische installaties en/of het legaliseren van de feitelijke situatie van het gehele complex ten behoeve van (doch niet uitsluitend) het aanleggen, hebben, gebruiken onderhouden, herstellen en wijzigen van opstallen, leidingen, kabels, rioleringen, tuinen, paden, bergingen en parkeerplaatsen en dergelijke.

Bij de akte van levering aan de Verkrijger worden in ieder geval, mede in verband met meerwerkopties, de volgende erfdiensbaarheden verder uitgewerkt en gevestigd:

- De erfdiensbaarheid van in- en overbouw: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen woning/appartement(encomplex) gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de betreffende woning/appartement(encomplex) behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;
- De erfdiensbaarheid van inbalking en inankering: inhoudende de verplichting van de eigenaars van het dienend erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan, balken, ankers, enzovoort van een op een naastgelegen perceel staande woning/appartement(encomplex) in zijn perceel zijn aangebracht;
- Regeling voor met titel 4 van boek 5 BW strijdige situaties: inhoudende de verplichting van de Verkrijger de met titel 4 van boek 5 BW strijdige situaties te dulden zoals die bestaan ten tijde van de splitsing of, in geval van een splitsing van een nog te realiseren of in aanbouw zijnde gebouw, ten tijde van de bouwkundige oplevering van het gebouw.

### **Facturering / rente / betaling**

#### **Artikel 24 - digitale facturering**

De Verkrijger stemt in met en aanvaardt de digitale verzending door de Ondernemer van de betalingsverzoeken als bedoeld in artikel 4 lid 2 naar het door de Verkrijger in de aanhef opgegeven e-mailadres. De Verkrijger is zelf verantwoordelijk voor de tijdige en correcte betaling van deze



betalingen en voor de juiste en tijdige opgave van (eventuele wijzigingen in) het opgegeven e-mailadres. Betalingen dienen te worden overgemaakt het IBAN-rekeningnummer zoals vermeld op het betalingsverzoek, onder vermelding van het factuurnummer en debiteurnummer.

#### **Artikel 25 - rente**

Voor het vaststellen van de vergoeding en renten, zoals in artikel 4 van deze akte is opgenomen, wordt ervan uitgegaan dat een jaar bestaat uit 365 dagen.

#### **Artikel 26 - uitstel van betaling**

##### **(A) KEUZE**

De Verkrijger verklaart gebruik te maken van het in artikel 4 lid 5 vermelde recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/aaneensom. Bijgevolg is de Verkrijger op de datum van levering uitstelrente verschuldigd aan de Ondernemer.

##### **(B) KEUZE**

De Verkrijger verklaart geen gebruik te maken van het in artikel 4 lid 5 vermelde recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/aaneensom. Bijgevolg is de Verkrijger op de datum van levering geen uitstelrente verschuldigd indien de Ondernemer uiterlijk veertien dagen na de dagtekening van een door of vanwege de Ondernemer gedaan betalingsverzoek de betaling heeft ontvangen.

De Verkrijger is er van op de hoogte dat SWK adviseert geen betalingen te doen voordat de levering heeft plaatsgevonden, om reden dat reeds betaalde termijnen buiten de werking van de insolventiewaarborg van de Garantie- en waarborgregeling vallen.

#### **Artikel 27 - facturering tot datum levering [KEUZE]**

1. De termijnen van de aaneensom die zijn vervallen per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen (zie artikel 4 lid 3), alsmede de vergoeding als bedoeld in artikel 4 lid 4, alsmede de termijnen die eventueel zullen vervallen tussen de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en de datum van levering aan Verkrijger van de in de overweging genoemde onroerende za(a)k(en) (bij de Notaris), alsmede de rente als bedoeld in artikel 4 lid 5, is Verkrijger niet verschuldigd aan de Ondernemer maar aan de Verkoper en worden niet door de Ondernemer maar door de Verkoper aan de Verkrijger in rekening gebracht, overigens met inachtneming van het verder in artikel 4 bepaalde. De na notarieel transport te vervallen termijnen van de aaneensom zullen wel door de Verkrijger aan de Ondernemer verschuldigd zijn en zullen wel door de Ondernemer aan de Verkrijger in rekening worden gebracht, eveneens met inachtneming van het in artikel 4 bepaalde. De Ondernemer vrijwaart de Verkrijger voor alle aanspraken tot betaling uit deze overeenkomst voortvloeiende, indien en naarmate de Verkrijger de door hem verschuldigde betaling aan de Verkoper zal hebben gedaan.
2. Het feit dat de Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aaneensom als nagetrokken onderdeel van de kavel aan de Verkrijger levert (bij notarieel transport), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De ten tijde van de levering (notarieel transport) vervallen termijnen van de aaneensom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Verkrijger zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Verkrijger aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in deze overeenkomst. Verkrijger zal zich jegens de Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

#### **Artikel 28 - verbruik gas, water, elektra**

Op de vrij op naam prijs van de woning is een bedrag van EUR 50,- in mindering gebracht voor het gebruik van gas, water en elektra (stadsverwarming) tot het moment van oplevering van de in de aanhef onder I genoemde woning. Indien de kosten het bedrag van EUR 50,- te boven gaan, heeft de Verkrijger het recht het meerdere te verrekenen met de Ondernemer. Bedragen de kosten minder dan dit bedrag, dan blijft de verrekening met de Ondernemer achterwege.

### **Financiering Verkrijger**

#### **Artikel 29 - rentevoorstel hypothecaire geldlening**

De Ondernemer is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van het rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening van Verkrijger. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 7 lid 5.

#### **Artikel 30 - bewijslast**

De Verkrijger verklaart de (koop-/)aanneemsom (gedeeltelijk) te financieren door middel van een hypothecaire geldlening en verplicht zich binnen twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van het notarieel transport, via bewijsstukken aan te tonen dat het saldo van deze hypotheek, al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale (koop-/)aanneemsom te voldoen.

De Verkrijger verplicht zich in dit kader tevens om binnen dezelfde periode een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekking instelling, na ontvangst van de originele bouwnota's.

In verband hiermee komen zij nog overeen dat:

1. het uitgangspunt is – ingeval de financiering geheel of gedeeltelijk plaatsvindt uit eigen middelen – dat deze eigen middelen eerst worden aangewend voor betaling van (het betreffende uit eigen middelen te betalen gedeelte van) de (koop-/)aanneemsom.
2. Het is niet vereist dat de Verkrijger de eigen middelen in depot bij de notaris stort. Wel verlangt de Ondernemer van de Verkrijger een bankverklaring waarin wordt aangegeven voor welke netto (krediet-)bedrag gelden beschikbaar zijn voor de bouw.
3. Hypotheekkosten, administratiekosten, afsluitkosten, provisie, bemiddelingskosten e.d. zijn voor rekening van de Verkrijger en dienen uit eigen middelen te worden betaald danwel te worden meegefinancierd bij de geldgever(s) van de Verkrijger.

#### **Artikel 31 - eigen financiële middelen**

Indien de Verkrijger eigen financiële middelen wenst aan te wenden ter zake van de door hem aangekochte woning (en aanhorigheden), is hij gehouden eerst deze eigen middelen volledig aan te spreken, alvorens uit een verkregen hypothecaire geldlening betalingen te voldoen.

### **Belasting en aanslagen**

#### **Artikel 32 - BTW zonnepanelen**

Sinds 1 januari 2023 is de btw op de levering en montage van niet-geïntegreerde zonnepanelen afgeschaft (voorheen 21%). Dit betekent dat de Ondernemer geen btw bij Verkrijger in rekening brengt over de kosten van levering en montage van niet-geïntegreerde zonnepanelen en de Verkrijger achteraf geen aanspraak kan maken op btw-teruggave bij de Belastingdienst.

### **Nutsvoorzieningen / duurzame energievoorziening**

#### **Artikel 33 - nutsvoorzieningen / duurzame energievoorziening**

1. De Verkrijger dient te gedogen dat de zich (eventueel) in de woning bevindende ruimte(n) en/of voorzieningen ten behoeve van energieverstrekking en/of verwarming in of buiten de woning ter beschikking worden gesteld aan het / de door de gemeente aan te wijzen nutsbedrijf(f)(ven), zonder dat de gemeente of het betreffende nutsbedrijf aan de Verkrijger hiervoor een vergoeding verschuldigd is.
2. De eigenaars zijn verplicht toegang te verlenen aan personen, alsmede aan het benodigde materiaal en materieel, komende van of namens de gemeente of het betreffende nutsbedrijf voor inspectie of het verrichten van werkzaamheden aan de ruimte(n) en/of voorzieningen.
3. Alle verplichtingen en rechten die (zullen) voortvloeien uit de met een nutsbedrijf en/of exploitant van een duurzame energievoorziening gesloten c.q. te sluiten overeenkomsten met betrekking tot de warmte- (en indien van toepassing koude-) en waterleveranciers zullen ook komen te gelden voor Verkrijger en zijn rechtsopvolgers.
4. De Verkrijger is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de betreffende leveranties.

### **Wijzigingen en afwijkingen**

#### **Artikel 34 - situatietekening**

Onverminderd het bepaalde in artikel 2 van de Algemene Voorwaarden kunnen aan de situatietekening, en aangegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties, geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting van het plan, betreffende maar niet gelimiteerd tot bijvoorbeeld parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, speelgelegenheid, openbare verlichting, waterpartijen e.d.. Voor informatie daaromtrent, voor zover beschikbaar, verwijst de Ondernemer naar de betreffende gemeente, waarmee de Verkrijger akkoord gaat.

### **Artikel 35 - promotiemiddelen**

De promotiemiddelen en verkoopdocumentatie, waaronder mede doch niet uitsluitend begrepen de project-website, de verkoopbrochure en daarin opgenomen artist-impression(s), sfeerplattegronden, tekstuele sfeerimpressies of eventuele modelwoningen, zijn uitsluitend bedoeld als globale impressie van de leefomgeving, die in werkelijkheid mogelijk in afwijking van die promotiemiddelen zal worden of zijn uitgevoerd. Ook de kleuren in de artist-impression(s) kunnen mogelijk niet geheel representatief zijn voor de werkelijke toe te passen kleuren in/van de woning en/of het gebouw. Aan de promotiemiddelen en verkoopdocumentatie kunnen geen rechten worden ontleend. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden.

### **Artikel 36 - wijzigingen**

De Ondernemer heeft gedurende de periode dat zij de woning en/of het gebouw met bijbehorende grond nog niet heeft opgeleverd, het recht wijzigingen aan de woning en/of het gebouw en/of andere aanhorigheden etc. aan te brengen - waaronder begrepen het wijzigen van de gevel - mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit zoals omschreven in de vigerende technische omschrijving en aan het aanzicht van de woning en een en ander is goedgekeurd door de Welstandcommissie c.q. de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de betreffende gemeente waarin de woning wordt gerealiseerd. Voorgenoemd is van toepassing voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 en 3 van de Algemene Voorwaarden.

### **Artikel 37 - herontwikkeling en wijziging omgeving**

1. De Verkrijger is ermee bekend en stemt ermee in dat de Ondernemer zich het recht voorbehoudt het project gefaseerd te realiseren en/of niet verkochte woningen te herontwikkelen, waaronder aanpassing van de verkoopprijzen, en/of de verdere realisering van het project geheel of gedeeltelijk te staken. Verder heeft de Ondernemer het recht woningen te verhuren en/of anderszins in gebruik te geven. De Ondernemer is gerechtigd die wijzigingen in het complex waarvan het in de aanhef onder I van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de verkoop of de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten. De Ondernemer zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, ten minste veertien dagen voorafgaand aan de oplevering schriftelijk mededelen aan de Verkrijger.
2. De omgeving van het complex waarvan de in de aanhef onder I van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt (hierna te noemen: de omgeving), zoals weergegeven op de situatietekening, is in ontwikkeling. Dit betekent dat de woningtypen en -aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn. De Ondernemer behoudt zich het recht voor om, indien mogelijk, de onverkochte woningen in de omgeving niet te bouwen. De indeling van de openbare ruimte (groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, straatverlichting, vuilopstelplaatsen, etc.) is mede onder voorbehoud. Een en ander voor zover het bepaalde in dit artikel niet in strijd is met de Algemene Voorwaarden.

## **Vertraging**

### **Artikel 38 - vertraging**

1. Indien:
  - a. Door en/of in opdracht van de overheid en/of daartoe bevoegde instanties (nader archeologisch onderzoek dient te worden verricht en dat onderzoek en/of de resultaten er van leiden tot vertraging van de bouwrealisatie; en/of
  - b. Tijdens de uitvoering van de eventuele sloopwerkzaamheden en/of het bouwrijp maken van de grond blijkt dat er meer verontreinigingen worden aangetroffen dan uit onderzoek is gebleken en op grond waarvan (aanvullende) saneringswerkzaamheden uitgevoerd dienen te worden en deze saneringswerkzaamheden leiden tot vertraging van de bouwrealisatie; en/of

- c. Tijdens de uitvoering van de eventuele sloopwerkzaamheden en/of het bouwrijp maken van de grond blijkt dat er munitieresten en/of andere onvoorziene zaken in de bodem aanwezig zijn en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie; en/of
  - d. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat toestemmingen vereist zijn op grond van de Habitatrichtlijn en/of de Wet natuurbescherming en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden dan wel (aanvullende) toestemmingen verkregen dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie; en/of
  - e. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat (andere) milieu gerelateerde risico's, zoals (potentieel) zeer zorgwekkende stoffen als Pfas en Pfos hieraan in de weg staan en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden dan wel (aanvullende) toestemmingen verkregen dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie, de hiervoor onder a. t/m e. genoemde omstandigheden zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk hierna te noemen: "de Vertraging", geldt het navolgende.
2. De in deze overeenkomst genoemde termijnen die te maken hebben met het starten van de bouw en/of de voortgang van de bouw en/of de start van de telling van de werkbare werkdagen worden opgeschort, hierna te noemen: "de Opschorting", tot de datum waarop de Vertraging beëindigd is en de bouwrealisatie feitelijk en onbelemmerd kan aanvangen respectievelijk voortgezet zal kunnen worden.
  3. De Ondernemer zal de Verkrijger, nadat de Vertraging is ingetreden, daar schriftelijk van in kennis stellen en hem geïnformeerd houden, bij gebreke waarvan er geen sprake is van de Vertraging en/of de Opschorting.
  4. Indien de Vertraging begint in de periode tussen start van de bouw en de Levering, is de Verkrijger over eventueel reeds gefactureerde maar nog niet betaalde termijn(en) van de aanneemsom, zulks in afwijking van het artikel inzake "Termijnen en betalingsregeling", gedurende de periode van de Vertraging géén vergoeding c.q. rente verschuldigd aan de Ondernemer.
  5. Indien de Vertraging, en ten gevolge daarvan de Opschorting, langer duurt dan 3 maanden heeft zowel de Verkrijger als de Ondernemer het recht middels aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging gericht aan de andere partij de ontbinding van de onderhavige overeenkomst in te roepen, tenzij alsdan de Levering reeds heeft plaatsgevonden ofwel, ingeval van een levering met overdrachtsbelasting, er reeds gestart is met de bouw in de zin van de Algemene Voorwaarden.
  6. De Ondernemer heeft de in lid 5 vermelde bevoegdheid tot ontbinding van de onderhavige overeenkomst ook indien het bouwplan als gevolg van de onder lid 1 sub a. en/of b. en/of d. en/of e. van dit artikel genoemde omstandigheid/-heden niet of niet ongewijzigd kan worden gerealiseerd of de met gewijzigde realisatie gemoeide extra kosten voor de Ondernemer of de Verkoper niet aanvaardbaar zijn.
  7. De in lid 5 en 6 van dit artikel bedoelde ontbinding geldt tussen partijen uitdrukkelijk niet als toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de onderhavige overeenkomst en zal voor geen van partijen aanleiding kunnen geven tot het instellen van een vordering tot vergoeding van kosten, schade of anderszins.

### **Artikel 39 - bouwen van ander woningtype indien opschortende voorwaarde X-aantal woningen niet is vervuld**

Als deze overeenkomst ten gevolge van artikel 15 lid 1 sub c niet tot stand komt, behoudt de Ondernemer zich het recht voor een ander type woning c.q. appartement(encomplex) op het onderhavige perceel grond te bouwen. Alsdan heeft de Verkrijger het recht om binnen twee weken een (koop-/aannemings)overeenkomst met de Ondernemer aan te gaan ter zake van het andere woningtype.

### **Meer- en minderwerk**

#### **Artikel 40 - meer-/minderwerklijst**

1. De Verkrijger heeft enkel keuze uit de mogelijkheden die in de standaard meer- en minderwerklijst voor zijn c.q. haar woning zijn opgenomen. De Ondernemer is gerechtigd om andere door de Verkrijger aangegeven wijzigingen dan in de meer- en minderwerklijst genoemd af te wijzen op grond

- van het bepaalde in artikel 4 van de Algemene Voorwaarden. De Verkrijger verklaart uitdrukkelijk bekend te zijn met de inhoud van de in dit artikel bedoelde meer- en minderwerklijst.
2. Het is mogelijk dat verkrijgers van een andere woning (van hetzelfde complex/gebouw/(deel)project waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde privé-gedeelte deel uitmaakt) andere meer-/minderwerk keuzes hebben dan Verkrijger. Verkrijger kan aan de meer-/minderwerk mogelijkheden van de andere verkrijger(s) geen rechten ontleen; Ondernemer is niet gehouden aan alle verkrijgers in een complex/gebouw/(deel)project dezelfde meer-/minderwerk keuzes aan te bieden. Verkrijger gaat hier uitdrukkelijk mee akkoord.

#### **Artikel 41 - minderwerk**

Voor minderwerk geldt dat de waarde hiervan in mindering wordt gebracht op een gelijktijdig verstrekte meerwerkopdracht(en) of, indien deze laatste er niet is / zijn dan wel niet toereikend zijn, vindt verrekening plaats via een creditnota bij de oplevering van de woning.

#### **Artikel 42 - bouwtijd**

In aanvulling op de bouwtijd zoals genoemd in artikel 5 lid 1 worden extra werkbare werkdagen gerekend afhankelijk van het door Verkrijger gekozen meerwerk. Per EUR 1.000,- (incl. BTW) meerwerk geldt één extra werkbare werkdag waarmee de maximale bouwtijd zoals genoemd in artikel 5 lid 1 wordt verhoogd. Minderwerk wordt enkel daar waar mogelijk (naar oordeel van Ondernemer) op het totale meerwerkbedrag in mindering gebracht. Minderwerk leidt nimmer tot een vermindering van de maximale bouwtijd zoals genoemd in artikel 5 lid 1.

### **Oplevering**

#### **Artikel 43 - oplevering**

1. Ten tijde van de oplevering overhandigt de Ondernemer de sleutel aan de Verkrijger, mits alle door de Verkrijger aan de Ondernemer verschuldigde betalingen zijn ontvangen. Indien de sleutel niet aan de Verkrijger wordt overhandigd en de woning c.q. het privé-gedeelte van het (de) verkochte appartementsrecht(en) niet aan de Verkrijger ter beschikking wordt gesteld, omdat deze niet heeft voldaan aan al zijn verplichtingen jegens de Ondernemer, geldt de datum van het proces-verbaal van oplevering als datum van oplevering.
2. Indien de Verkrijger geen gevolg geeft aan de tijdige uitnodiging van de Ondernemer om bij de oplevering aanwezig te zijn, nodigt de Ondernemer de Verkrijger onverwijld uit voor een uitgestelde oplevering binnen 14 dagen na het aanvankelijke opleveringstijdstip. Indien de Verkrijger wederom verstek laat gaan geldt de woning op dat tijdstip als opgeleverd en geldt het door de Ondernemer opgestelde proces-verbaal van oplevering als bindend voor beide partijen behoudens tegenbewijs. De Verkrijger kan na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering en na voldoening van zijn betalingsverplichtingen de sleutel bij de Ondernemer in ontvangst nemen.
3. Ter beoordeling van de vraag of het overeengekomen aantal werkbare werkdagen door de Ondernemer al dan niet is overschreden zal als opleveringsdatum worden gerekend de dag tegen welke de Verkrijger ten eerste male door de Ondernemer voor de oplevering werd uitgenodigd.
4. Indien (ten tijde van de oplevering) tussen de Ondernemer en de Verkrijger geen overeenstemming wordt bereikt over de lijst van eventuele gebreken en tekortkomingen worden de verschillende standpunten - voor zoveel mogelijk gemotiveerd - in het proces-verbaal van oplevering opgenomen. Het verschil van mening over de lijst van eventuele gebreken en tekortkomingen staat in beginsel niet in de weg aan de oplevering. De Ondernemer is gehouden de door hem erkende en in geval van geschil, de op verzoek van de Verkrijger door arbiters erkende, gebreken en tekortkomingen te herstellen overeenkomstig het omtrent "HERSTEL TEKORTKOMINGEN" bepaalde in de bij deze overeenkomst behorende Algemene Voorwaarden.

#### **Artikel 44 - stuc- en/of schilderwerk buitengevel na de oplevering**

1. Indien bekend is dat vanwege weersomstandigheden het stuc- en/of schilderwerk aan de buitengevel (hierna: het buitengevelwerk) niet vóór de oplevering kan plaatsvinden, verklaart de Verkrijger bij dezen geen bezwaar te hebben tegen de uitvoering van het buitengevelwerk na de oplevering. De

- Verkrijger zal de Ondernemer daartoe de gelegenheid geven en zal na oplevering dulden dat tegen de buitengevel een steiger wordt geplaatst ten behoeve van het buitengevelwerk. Ter plaatse van de betreffende gevels mag geen beplanting worden aangebracht. De Ondernemer verwijdert de steiger indien en zodra het buitengevelwerk gereed is. De Ondernemer is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het dulden.
2. Ingeval het buitengevelwerk na oplevering zal worden uitgevoerd, dient de Ondernemer dit uiterlijk bij aankondiging van de oplevering aan de Verkrijger mede te delen.
  3. Onverminderd het bepaalde ter zake van de 5% regeling, is de Verkrijger gerechtigd om bij de oplevering 1% van de aanneemsom in depot bij de notaris te storten. Op dit opschortingsrecht van de Verkrijger zijn de bepalingen betreffende 5% regeling van overeenkomstige toepassing.

#### **Artikel 45 - bankgarantie opschortingsrecht (5%-regeling)**

1. De Ondernemer zal uiterlijk bij de aankondiging van de oplevering ten behoeve van de Verkrijger een aan het depot gelijkwaardige zekerheid als bedoeld in artikel 12 lid 2 sub a van de Algemene Voorwaarden stellen, welke aan het depot gelijkwaardige zekerheid alsdan in de plaats zal treden van het aan de Verkrijger ingevolge lid 1 van voornoemd artikel toekomende opschortingsrecht.
2. Vanwege de onder lid 1 gestelde gelijkwaardige zekerheid, is de Verkrijger gehouden om de laatste termijn(en) van de aanneemsom geheel en zonder korting aan de Ondernemer te betalen.
3. Als notaris in de zin van het wettelijk opschortingsrecht, zoals bedoeld in artikel 12 van de bij deze akte behorende Algemene Voorwaarden en Toelichting wordt, in afwijking van de in deze akte genoemde notaris, notaris 'Van der Stap Notarissen' te Rotterdam aangemerkt. Van der Stap Notarissen, onder wie de onder lid 1 genoemde aan het depot gelijkwaardige zekerheid berust, zal bij de aankondiging van de oplevering eenmalig een kopie van de aan het depot gelijkwaardige zekerheid aan de Verkrijger zenden.

#### **Artikel 46 - consumentendossier (art. 7:757a BW)**

Met betrekking tot het door de Ondernemer te overleggen consumentendossier, meer in het bijzonder de daarin aan de Verkrijger te overleggen informatie over het Verkochte as-built, wordt verwezen naar de technische omschrijving als onderdeel van de contractstukken. De documentenlijst en informatie zoals opgenomen in de NPR 8092 is niet van toepassing.

#### **Artikel 47 - aansluitingen televisie, telefonie, internet, etc.**

Kabels ten behoeve van televisie, telefonie, internet etc. zijn of worden aangelegd, waarop het gekochte kan worden aangesloten. De eventuele entreegelden en/of aansluitkosten die verschuldigd zijn aan de instelling die deze voorziening exploiteert, zijn niet in de onderhavige aanneemsom begrepen. De Verkrijger is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de betreffende leveranties.

### **Na oplevering**

#### **Artikel 48 - herstel gebreken burens (steigerrecht - art. 5:56 BW)**

Wanneer het voor het (door of namens de Ondernemer) verrichten van (herstel)werkzaamheden voor (een) ander(e) woning(en) en/of ruimten voor gemeenschappelijk/algemeen gebruik noodzakelijk is, om van de onder I van deze akte bedoelde woning c.q. privé-gedeelte(n) tijdelijk gebruik te maken, is de Verkrijger conform artikel 5:56 BW verplicht voornoemd gebruik toe te staan en de Ondernemer, dan wel haar onderaannemer(s) en/of leverancier(s), toegang te verlenen tot de onder I van deze akte bedoelde woning c.q. privé-gedeelte(n). Ondernemer zal hiertoe tijdig contact opnemen met Verkrijger en een en ander in overleg ten uitvoer brengen.

#### **Artikel 49 - teruglevering energie**

De mogelijkheid om opgewekte energie terug te leveren aan het elektriciteitsnet is te allen tijde afhankelijk van de beschikbare netcapaciteit ter plaatse en de verantwoordelijkheid van de netbeheerder. Verkrijger verklaart hiervan op de hoogte te zijn. Ondernemer is niet aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen indien de opgewekte energie niet kan worden terug geleverd aan het net.

#### **Artikel 50 - hoogteverschil**



Het hoogteverschil ter plaatse van de voordeur naar buiten is circa 35 mm. en is hiermede niet in overeenstemming met de maximale maat van 20 mm zoals vermeld in het Bouwbesluit. De Verkrijger dient zorg te dragen dat door toepassing van vloerafwerking aan de bepaling in het Bouwbesluit wordt voldaan.

De Ondernemer is voor het verschil van 15 mm. niet aansprakelijk ten opzichte van Verkrijger en/of derden, hetgeen impliceert dat iedere schade alsmede directe en indirecte gevolgschade en/of het niet voldoen aan de garantienormen ter zake, zijn uitgesloten van de SWK Garantie- en Waarborgregeling.

#### **Artikel 51 - restzetting**

De Verkrijger is ervan op de hoogte dat in verband met het inklinken van de grond restzetting van de op te richten opstal (te stichten gebouw/woning en toebehoren) kan optreden. Het optreden van restzetting wordt geacht voor rekening en risico van de Verkrijger te zijn, mits de restzetting binnen gebruikelijke of redelijke mate optreedt

#### **Artikel 52 - persoonsgegevens**

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst zullen de persoonsgegevens van Verkrijger, (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s), voor zover de Ondernemer dit nodig acht, ten behoeve van de aan deze overeenkomst verwante dienstverlening aan derden worden verstrekt zoals de bij het project betrokken makelaar, notaris, onderaannemers en de leveranciers van badkamer, sanitair, tegels, verwarming en dergelijke, tenzij de Verkrijger de Ondernemer mededeelt dat hij/zij daarop bezwaar heeft. Voorts kunnen de gegevens worden gebruikt ten behoeve van de afhandeling van eventuele klachten, het uitvoeren van een klantwaarderingsonderzoek, het aanvragen van een waarborgcertificaat bij SWK en het informeren over de voortgang van het project en project-gerelateerde nieuwsfeiten. Persoonsgegevens worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de eisen van Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) behandeld.

#### **Artikel 53 - verwerking persoonsgegevens SWK**

De voor het afgeven van een waarborgcertificaat en de uitvoering van de SWK regeling benodigde persoonsgegevens verwerkt SWK overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming. In de privacyverklaring op de website van SWK is informatie opgenomen over de verwerking van persoonsgegevens door SWK.

#### **Artikel 54 - klanttevredenheid**

In het kader van het verbeteren van de dienstverlening van de Ondernemer wil de Ondernemer persoonsgegevens (naam, (e-mail)adres) van de Verkrijger verwerken voor een klanttevredenheidsonderzoek door Focus Feedback in Reijen. Op het verwerken van deze persoonsgegevens is het privacybeleid van Focus Feedback van toepassing dat via <https://www.focusfeedback.nl/privacybeleid/> te raadplegen is.

Focus Feedback zal de Verkrijger een vragenlijst toesturen. De gegevens die in het klanttevredenheidsonderzoek door Focus Feedback worden verzameld worden gedeeld met de Ondernemer. Het doel van het klanttevredenheidsonderzoek is de waardering van de Verkrijger van een woning te meten en een uitspraak te kunnen doen over de dienstverlening van de Ondernemer. De Ondernemer heeft tot doel de geleverde kwaliteit van haar nieuwbouw koopwoningen te meten en indien mogelijk te verbeteren.

**De Verkrijger geeft WEL/GEEN toestemming voor het delen van zijn/haar persoonsgegevens voor bovenstaande doeleinden.**

### **Waarmerking bijlagen**

#### **Artikel 55 - waarmerking bijlagen**

In afwijking van het gestelde onder I van deze overeenkomst zijn de daargenoemde "bijlage "en "technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijzigingen" niet door beide partijen gewaarmerkt, doch door de Ondernemer gewaarmerkt en vervolgens gedeponeed bij de onder I in deze akte genoemde notaris.



Getekend te \_\_\_\_\_

Getekend te \_\_\_\_\_

op \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

op \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

De Ondernemer:

De Verkrijger:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

De Verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van de navolgende documenten welke een onverbrekelijk geheel vormen met deze overeenkomst:

1. de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door SWK op 01 januari 2024;
2. de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw) en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024;
3. de SWK Garantie- en waarborgregeling 2024 en het bijbehorend Garantiesupplement, bestaande uit de Modules **XXX**, en
4. **XXX** (nader te benoemen verkoopbescheiden, waaronder begrepen eventuele errata).

**De Verkrijger dient niet eerder voor ontvangst van de hiervoor genoemde stukken te tekenen, dan nadat deze daadwerkelijk door de Verkrijger zijn ontvangen.**

Getekend te \_\_\_\_\_

op \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

De Verkrijger:

\_\_\_\_\_