

**EERSTE CONCEPT VERSIE 17 MEI 2021****KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST VOOR EENGEZINSHUIZEN 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 2020.

Bij deze koop-/aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020;
- Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020.

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

Planregistratienummer :

Plan (benaming) :

Bouwnummer :

Ondergetekenden:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Dura Vermeer Bouw Midden West B.V.**, statutair gevestigd te Cruquius, met adres Spaarneweg 31, 2142 EN Cruquius, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30063443,

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

**Koper 1:**

Achternaam : M/V  
Tussenvoegsel(s) :  
Voorna(a)m(en) :  
Adres :  
Postcode / Woonplaats :  
Geboortedatum en -plaats :  
Telefoonnummer privé :  
Telefoonnummer werk :  
Telefoonnummer mobiel :  
E-mail adres :

**Koper 2:**

Achternaam : M/V  
Tussenvoegsel(s) :  
Voorna(a)m(en) :  
Adres :  
Postcode / Woonplaats :



Geboortedatum en -plaats :  
Telefoonnummer privé :  
Telefoonnummer werk :  
Telefoonnummer mobiel :  
E-mail adres :

Wordt de woning op beider namen gekocht? N.v.t. / Ja. / Nee, de woning wordt op naam van koper 1/koper 2 gekocht. \*)

\*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

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

zijn per @ 2021 overeengekomen als volgt:

I De Ondernemer verkoopt aan de Verkrijger, die koopt van de Ondernemer: een gedeelte van een perceel grond, groot circa @ vierkante meter (m<sup>2</sup>) of zoveel meer of minder als na definitieve kadastrale uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster zal blijken, gelegen in het project "Zandzoom" te Heiloo, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie D nummer **nog nader op te geven na kadastrale uitmeting**, met de - voor zover aanwezig - daarop in aanbouw zijnde opstallen, welk gedeelte schetsmatig is aangeduid met bouwnummer @, overeenkomstig de bij Amson & Kolhoff Notarissen te Amstelveen, hierna in deze akte te noemen: 'de Notaris', gedeponeerde situatietekening.

**Bij deze aanvaardt de Verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in een bij deze overeenkomst behorende en aan deze akte gehechte door partijen ondertekende bijlage(n).**

II 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 bovenomschreven 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.

III De totale koop-/aanneemsom bedraagt:

A. voor wat betreft de koopsom:

de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigde en in artikel 5 lid 3 van deze akte genoemde termijnen:

1.	grondkosten (inclusief omzetbelasting)	EUR	@
2.	de overige termijnen (inclusief omzetbelasting)	EUR	@

B. voor wat betreft de aanneemsom:

de nog niet ingevolge artikel 5 lid 1 van deze akte verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting) EUR @

C.	vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigde en in artikel 5 lid 3 van deze akte genoemde termijn grondkosten en overige termijnen, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 4 van deze akte	EUR _____	@
	Totaal (A + B + C)	EUR _____	@

De onder I en II van deze akte vermelde koop- en aannemingsovereenkomst vormen tezamen één geheel.

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 koop-/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.

## Bedenktime

### 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 koop-/aannemingsovereenkomst te ontbinden (bedenktime). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

## Levering

### Artikel 2

1. De levering van het onder I van de 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:
  - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 8 en 10 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede
  - b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 14 lid 2 van de Algemene Voorwaarden.
2. Indien het in lid 1 van dit artikel bedoelde perceel grond ten tijde van de Levering nog ten name staat van een derde, zal de Verkrijger ermee genoegen nemen, dat – indien de Ondernemer zulks wenst – die derde rechtstreeks aan de Verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

## Afwijkende perceelsgrootte

### Artikel 3

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I van deze akte opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

## Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot

### Artikel 4

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

## Termijnen en betalingsregeling

### Artikel 5

1. De termijnen van de koop-/aanneemsom zijn de volgende:
  - a. de grondkosten en de sub III.C. van deze akte bedoelde vergoeding: verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en te betalen bij de Levering;
  - b. de koop-/aanneemsom minus de grondkosten en minus de sub III.C. van deze akte bedoelde vergoeding te betalen in de volgende termijnen:

1e termijn:	10% te declareren zodra met de bouw van de betreffende woning een aanvang is gemaakt (grondwerk ten behoeve van fundering meegerekend).
2e termijn:	20% te declareren zodra de ruwe begane grondvloer is aangebracht.
3e termijn:	20% te declareren zodra de ruwe verdiepingsvloer is aangebracht.
4e termijn:	20% te declareren zodra het dak waterdicht is.
5e termijn:	20% te declareren zodra het stucwerk, spuitwerk en tegelwerk zijn aangebracht.
6e termijn:	10% te declareren bij de oplevering van de woning, mits de woning op redelijke wijze bereikbaar is (te betalen vóór de oplevering).
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 grondkosten	EUR	@
-	termijn @ (@ datum aanvang bouw woning)	EUR	@
-	termijn @ (@ datum werkzaamheden gereed)	EUR	@

- termijn @ (@ datum werkzaamheden gereed) EUR @

#### 4. (A) KEUZE

Tot de koop-/aaneemsom 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 **4%** per jaar voor de grondkosten en **4%** per jaar voor de overige termijnen:

- a. over het onder III.A.1. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf @ tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen;
- b. over de overige onder III.A.2. 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, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de Levering te worden voldaan.

#### (B) KEUZE

Over de grondkosten en de overige 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 aaneemsom vervallen. Over de grondkosten is tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding verschuldigd.

#### 5. Zolang de Levering niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/aaneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Ondernemer rente te vergoeden van **4%** per jaar voor de grondkosten en **4%** per jaar voor de overige termijnen, te berekenen als volgt:

- a.1. over het onder III.A.1. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van de Levering;
- a.2. over de overige onder III.A.2. 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;
- b. 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 koop-/aaneemsom opeisbaar.

#### 6. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koop-/aaneemsom 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 **4%** per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid

tot die der 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 na het sluiten van deze overeenkomst 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 6**

1. De Ondernemer verbindt zich de woning binnen 300 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 14 lid 4 van de Algemene Voorwaarden.
2. 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.

### **Overheidssubsidie**

#### **Artikel 7**

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

### **Ontbindende voorwaarden**

#### **Artikel 8**

1. **(A) KEUZE**

Ter zake van de aankoop door de Verkrijger van de onder I van deze akte bedoelde woning is geen (financiering)voorbewoud benodigd.

**(B) KEUZE**

Ter zake van de aankoop door de Verkrijger van de onder I van deze akte bedoelde woning is 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 @, zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR @.

2. Ter zake van de bewoning van de onder I van deze akte bedoelde woning is geen huisvestingsvergunning benodigd.
3. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
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 koop-/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 onvervuld 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 invoert.
6. Indien ter zake van de aankoop door de Verkrijger van de onder I van deze akte bedoelde woning financiering is benodigd 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. De Ondernemer draagt er zorg voor dat de Verkrijger deze datum tijdig verneemt. Indien de Verkrijger geen geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór 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 9**

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 S@ 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 10**

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 9 lid 2 van deze akte binnen twee (2) weken na de 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 koop-/aaneemsom als een door de Ondernemer aan de Verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

### **Kosten**

#### **Artikel 11**

Alle kosten en rechten aan de onder I van deze akte bedoelde verkoop en de Levering verbonden, zijn begrepen in de totale koop-/aaneemsom.



## Afwijkende bepalingen

### Artikel 12

Afwijkingen van het in het hoofd van deze akte genoemde model van de koop-/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 13

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

## Uitsluitingen

### Artikel 14

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;
  - 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.

E.e.a. voor zover dit geen beperking impliceert van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

## Opschortende voorwaarden

1. Deze koop-/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 vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan 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. @, nummer @, eveneens de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;

- c. de Ondernemer voor ten minste 19 van de in totaal 26 woningen van type E, F en G & ten minste 10 van de in totaal 14 woningen van type D, waaruit het onderhavige project bestaat, een SWK overeenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Ondernemer 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. de Ondernemer het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in eigendom dan wel het gebruiksrecht daarvan heeft verkregen;
  - e. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van de Ondernemer;
  - f. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, de eventueel vereiste vergunning onder de Wet Natuurbescherming is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert dat, op basis van het verrichte vooronderzoek omtrent eventueel onder die wet vergunningsplichtige activiteiten, het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen.
2. Voor artikel 4 (waarborgsom), artikel 8 leden 1 (financiering) en / of 2 (huisvestingsvergunning) en / of 3 (Nationale Hypotheek Garantie), artikel 9 lid 2 (aanvraag certificaat) en artikel 10 (weigering afgifte certificaat) van de overeenkomst alsmede artikel 14 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 genoemde omgevingsvergunning van overheidswege 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 koop-/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.

## **Bijzondere bepalingen**

### **Artikel 17**

#### **Warmtepompinstallatie en PV-systeem**

De bron van de warmtepomp wordt onder het bebouwde gedeelte van het perceel geplaatst en is bereikbaar vanuit de kruipruimte. Er mogen geen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd boven of rond de bron om beschadigingen te voorkomen.

Verkrijger is ermee bekend dat, in verband met het feit dat de woning aangesloten wordt op de warmtepompinstallatie (WKO-systeem), de woning en de infrastructuur geen voorziening voor levering van (aard)gas hebben. Door de verkrijger zal een huurovereenkomst (met koopoptie) voor een warmtepomp met boilervat en het PV-systeem voor de opwekking van elektriciteit worden gesloten met @.

Indien er al een subsidie is te verkrijgen op het WKO-systeem, zal deze subsidie door de ondernemer worden aangevraagd en heeft de ondernemer de subsidie benut om de V.O.N. prijs van de woning te verlagen. Verkrijger is ermee bekend dat er geen subsidie meer op het WKO-systeem kan worden aangevraagd.

De verkrijger sluit voor oplevering van de woning een huurovereenkomst (met koopoptie) voor de warmtepompinstallatie af met @ (zie bijlage huurovereenkomst). Bij deze huurovereenkomst zal een kettingbeding en een opstalrecht in de leveringsakte gevestigd worden ten behoeve van @. De

verkrijger zal zijn onvoorwaardelijke medewerking verlenen aan het vestigen van een opstalrecht ten behoeve van de warmtepompinstallatie op zijn perceel. De huur van de warmtepompinstallatie en het PV-systeem valt buiten de genoemde V.O.N. prijs en daarmee buiten de toepasselijke SWK garantie- en waarborgregeling.

### **Wet kwaliteitsborging**

De ondernemer stelt een consumentendossier beschikbaar aan de verkrijger. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de ondernemer en de door haar uitgevoerde werkzaamheden. Door de ondertekening van deze overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de contractstukken behorende bij de overeenkomst, de onderdelen bevat, zoals aangegeven in bijlage @. Met het ondertekenen van deze overeenkomst gaat de verkrijger akkoord met de bovenstaande benoemde inhoud van het consumentendossier.

### **Erfdienstbaarheden/Kwalitatieve verplichtingen/Kettingbedingen/Bijzondere bepalingen**

De ondernemer heeft het recht zowel ten nutte als ten laste van het verkochte, erfdienstbaarheden te vestigen, kwalitatieve verplichtingen te bedingen (bijvoorbeeld met betrekking tot het instandhouden van de aan te leggen erfafscheidingen die vanuit de bouw zijn aangelegd om te bouwblokken), kettingbedingen op te leggen, een en ander uitsluitend in overleg met de notaris, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het verkochte ten opzichte van naburige erven danwel worden vereist door de Gemeente Heiloo casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, gas, telefoon, radio- en tv ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater. Tevens heeft de ondernemer het recht, voor zover nodig, beperkingen op te leggen ten aanzien van het aanbrengen van diepwortelende beplanting en dergelijke.

De ondernemer heeft zich jegens de Gemeente Heiloo in ieder geval verplicht de navolgende bepalingen aan de koper en zijn rechtsopvolgers op te leggen:

- a. koper zal verklaren er geen bezwaar tegen te hebben dat bestaande bomen en struiken hoger dan 2 meter en staande op grond van de Gemeente Heiloo binnen 2 meter vanaf de nieuw te vormen erfgrenzen (komen) te staan en eventueel door nieuwe worden vervangen;
- b. De bij oplevering gerealiseerde privé parkeerplaatsen dienen in stand te worden gehouden.
- c. binnen 1 jaar na ingebruikneming van de woning, dient de kavel op eigen terrein te worden afgescheiden van het openbaar gebied met groene erfafscheiding, deze erfafscheiding dient te worden onderhouden en zonodig te worden vervangen voor een gelijkwaardige erfafscheiding.

Bij overtreding of niet nakoming van de hierboven genoemde bepalingen is koper aan de Gemeente Heiloo een direct opeisbare boete van EUR 4,50 per dag verschuldigd dat de overtreding duurt respectievelijk voortduurt.

Voorts zal er een verplichting worden opgelegd om de houtwallen en/of hagen die zich bevinden @ blijvend in stand te houden en om deze verplichting in de vorm van een kettingbeding jegens rechtsopvolgers op te leggen ten gunste van de Gemeente Heiloo. Bij overtreding of niet nakoming is er een direct opeisbare boete verschuldigd aan de Gemeente Heiloo van EUR 50.000,00.

Tot slot zal koper worden verplicht bij verkoop van de woning alle hierboven genoemde bepalingen op te leggen aan zijn rechtsopvolgers op straffe van een direct opeisbare boete van EUR 100.000,00 per niet doorgelegde verplichting

Met name kan worden gedacht aan bepalingen met de navolgende strekking:

### **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

*In verband met de in het bouwplan voorkomende situaties welke afwijkend zijn van bepalingen omtrent burendrecht en erfdienstbaarheden, vermeld in titel 4 boek 5 Burgerlijk Wetboek (burendrecht) en ter uitwerking van het gestelde in de koopovereenkomst zijn verkoper en koper overeengekomen, de inhoud van erfdienstbaarheden vast te stellen, te vestigen en aan te nemen.*

*In verband hiermede verklaarden de comparanten, handelend zo voor zich als in hoedanigheid als gemeld, bij deze akte - voorzover zulks nog niet eerder mocht zijn geschied - de navolgende erfdienstbaarheden te vestigen en aan te nemen:*

#### **Burendrecht**

*Over en weer ten behoeve en ten laste van het verkochte enerzijds en ten behoeve en ten laste van de naastgelegen kavels bouwterrein anderzijds, voor zover die bouwterreinen nog eigendom zijn van de verkoper die erfdienstbaarheden waardoor de toestand, waarin die percelen zich na voltooiing van het bouwplan ten opzichte van elkaar bevinden blijft gehandhaafd, speciaal:*

- a. *De erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden, zonder schadeloosstelling, dat tengevolge van de uitvoering van het desbetreffende bouwplan eventueel een op een naastgelegen perceel te bouwen woning gedeeltelijk op zijn perceel wordt gebouwd, dan wel hierboven zal uitsteken, dan wel de versnijdingen van de funderingen of de bij de woning behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zullen worden aangebracht.*
- b. *Onder deze erfdienstbaarheid worden uitdrukkelijk mede begrepen de eventuele inbalking en inankering, over- en onderbouw, licht en uitzicht van de meerdere bebouwing casu quo uitbreiding, die als bouwkundige optie in de bouwvergunning voor de eerste bebouwing van de bouw kavels is toegestaan en, indien van toepassing, alsmede ingeval een eigenaar of diens burend besluiten na de oplevering tot uitbouw/uitbreiding over te gaan, zoals deze thans in het individuele meer- en minderwerk worden aangeboden.*  
*Ingeval een eigenaar heeft gekozen voor de mogelijkheid tot uitbouw en de eigenaar van een op een naastgelegen perceel gebouwde woning na voltooiing van deze uitbouw eveneens een dergelijke uitbouw wenst te realiseren, dient de eigenaar te dulden dat de betreffende eigenaar ten behoeve van de realisatie van deze de uitbouw een deel van het buitenspouwblad doet verwijderen, zulks onder de voorwaarde dat alle schade ontstaan tijdens en na de realisering van de te bouwen uitbouw voor rekening en risico is van de eigenaar die de betreffende uitbouw realiseert.*  
*De koper/eigenaar is verplicht al hetgeen op grond van het in dit artikel bepaalde is aangebracht te gedogen ook indien de zijmuren van de belendende aanbouw(en) binnen de kadastrale grenzen van zijn perceel komen te rusten.*  
*Notabene: De hier omschreven erfdienstbaarheid geldt slechts voor die bouwwerken die in de contractdocumentatie als opties zijn aangegeven.*
- c. *De erfdienstbaarheden van licht en uitzicht, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersende erf volgens het huidige bouwplan casu quo te bouwen opstallen, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, alles alleen voor zover de bebouwing volgens dat bouwplan situaties zou doen ontstaan welke in strijd zijn met de desbetreffende wettelijke bepalingen.*

- d. De erfdienstbaarheid, houdende de bevoegdheid tot inbalking en/of het aanbrengen van (bouw)ankers.
- e. De erfdienstbaarheid van afvoer van hemel- en huishoudwater door middel van aan te brengen goten, regenpijpen, rioleringen en dergelijke werken naar het gemeenteriool
- Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van ieder gedeelte van de tot deze erfdienstbaarheden behorende werken komen voor rekening van de eigenaren van de woningen die daarvan gebruik maken, voor een gelijk deel per woning.

@Optie bouwnummers 62 t/m 80

#### **Talud/Schutting/Bepanting**

Koper en zijn rechtsopvolger(s) dienen het talud met @ afwerking (talud dient nog door verkoper te worden aangebracht; dit zal uiterlijk geschieden voor de oplevering van de eerste woning uit het blok)/ de groene schutting/de bepanting (~~@nader te omschrijven locatie en dergelijke~~) in stand te houden. Het is koper en zijn rechtsopvolger(s) niet toegestaan het talud/de groene schutting /de bepanting te verwijderen.

#### **Hagen/bepanting**

Het is koper en zijn rechtsopvolger(s) toegestaan in de voortuin van het verkochte tot aan de erfgrans tussen privé en openbaar gebied een haagje/bepanting (@nog verder uitwerken hoogte, soort en dergelijke) aan te brengen, en wel dusdanig dat het gras van het openbaar gebied doorloopt naar de voortuin, één en ander conform de eisen die hiervoor gesteld worden door @ en op de plek zoals aangegeven op de tekening de dato @ met kenmerk @. Het is koper en zijn rechtsopvolger(s) niet toegestaan in de voortuin af te sluiten met stenen, een metaal hek of gelijksoortig. De opgenomen bepalingen legt verkoper bij deze aan koper op en worden bij deze door koper aanvaard, onder de verplichting voor koper om deze bepalingen als kettingbeding op te leggen aan diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel bij iedere vervreemding van het verkochte. Indien koper of een rechtsopvolger deze doorlegverplichting niet nakomt verbeurt deze aan de Gemeente Heiloo een boete van @.

#### **Voetpad**

De erfdienstbaarheid van voetpad om over het ter plaatse in het bouwplan geprojecteerde - en daartoe aan te leggen - pad te komen van- en te gaan naar de openbare weg en omgekeerd. Het pad behoort in eigendom toe aan de gemeente, verkoper zal koper deze erfdienstbaarheid verlenen. Deze erfdienstbaarheid houdt mede in de bevoegdheid tot het aan de hand meevoeren van een (motor)rijwiel (met uitgeschakelde (hulp)motor), kinderwagen, kruiwagen en ander dergelijk klein voertuig.

Het zal niet zijn toegestaan de betreffende stroken grond (deel achterpad) te blokkeren, waaronder begrepen het daarop plaatsen van welk voorwerp dan ook, danwel de vrije doorgang te belemmeren. Het onderhoud en het herstel van de desbetreffende stroken grond komt niet voor rekening van koper.

#### **VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

Ter meerdere uitvoering van het gestelde in de koop-aanneemovereenkomst zijn de ondernemer en de verkrijger nog overeengekomen het navolgende te vestigen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek:

#### **Gedoogplicht**

1. De verkrijger en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te gedogen zonder enige vergoeding dat er zaken van openbaar nut, zoals palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingbordjes, straatnaamborden, verkeersborden, pijpleidingen en dergelijke, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, lichtmasten en/of -kasten en eventuele aanwijspaaltes, alsmede voorzieningen ten behoeve van de centrale antenne inrichting op-,

- in-, aan-, of boven (schakel- en aansluitkastjes) het verkochte en/of de daarop te bouwen opstal(len) worden gebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Heiloo dit zullen nodig achten.*
2. *De verkrijger en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht al hetgeen is aangebracht te laten bestaan en, voorzover het betreft verkeersborden, aanduidingbordjes en straatnamen, deze vrij te houden van beplantingen op zodanige wijze dat deze borden vanaf de openbare weg duidelijk zichtbaar zijn.*
  3. *De verkrijger en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te gedogen dat de Gemeente Heiloo en/of de door de Gemeente Heiloo daartoe aangewezen instanties of instellingen leidingen voor gas, water, elektriciteit, riolering, telefoon, inspectieputten enzovoorts in de door hem gekochte grond (doen) aanleggen, hebben, onderhouden, repareren en zonodig vernieuwen. Het onderhoud aan, de vernieuwing en/of reparatie van de riolering, voor zover gelegen in het verkochte is voor rekening van de eigenaar van het verkochte.*
  4. *Indien voorzieningen van openbaar nut ondergronds zijn aangebracht mag de eigenaar van de grond geen zware diepwortelende beplanting plaatsen en geen bouwwerken of constructies dieper dan veertig (40) centimeter onder het maaiveld in de grond aanbrengen.*
  5. *De Gemeente Heiloo brengt de eigenaar van het verkochte van het in- en/of aanbrengen van voorzieningen als hiervoor bedoeld, van onderhoud of reparatie en dergelijke daaraan, tijdig op de hoogte.*
  6. *De werkzaamheden zullen zoveel mogelijk zodanig worden uitgevoerd dat de eigenaar van het verkochte daarvan de minste hinder ondervindt.*

Bovengemelde bepalingen en deze bepaling moeten bij elke overdracht aan de opvolgende eigenaar of de zakelijk gerechtigde worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente Heiloo.

#### **Gegoeheid/Aanvullende bepalingen financiering**

De verkrijger verklaart de koop-/aanneemsom (gedeeltelijk) te financieren door middel van een hypothecaire geldlening en verplicht zich binnen twee maanden na ondertekening van de deze overeenkomst, doch (indien dit tijdstip eerder vervalt) 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 en eventueel meerwerk 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 geldverstrekende instelling, na ontvangst van de originele bouwnota's.

In aanvulling op artikel 8 lid 4 sub b komen de ondernemer en de verkrijger hierbij overeen dat de bedoelde afwijzing op naam van de verkrijger dient te staan en dat in die afwijzing de hoogte van de gevraagde lening is benoemd.

De ondernemer is niet aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes welke aan de verkrijger zijn uitgebracht. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 8 lid 6.

#### **Verbod op overdracht rechten**

Het is de verkrijger zonder toestemming van de ondernemer niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voordat de akte van levering is

verleden; handelingen in strijd met het vorenstaande zijn nietig ten aanzien van de ondernemer en worden als niet-gedaan beschouwd.

### **Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)**

In verband met de uitvoering van de koop-/aannemingsovereenkomst stemt de verkrijger ermee in dat de ondernemer, voorzover de ondernemer dit nodig acht, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s) van verkrijger verstrekt aan de (project)leveranciers van keuken, badkamer, sanitair, tegels, verwarming en dergelijke. Een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

De ondernemer streeft er continu naar om de kwaliteit van de dienstverlening te verbeteren en te optimaliseren. Hierbij is de mening van verkrijger over de dienstverlening tijdens het gehele proces van de aankoop van de woning tot en met de oplevering voor ondernemer van groot belang. Om dit te meten ontvangt verkrijger op vier momenten in dit proces een korte digitale enquête waarin ondernemer de mening van verkrijger vraagt over de dienstverlening.

De gegevens van verkrijger worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de eisen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming behandeld. Indien verkrijger bezwaar heeft tegen de opname van gegevens als bedoeld, dan kan verkrijger dat hieronder kenbaar maken.

- Verkrijger geeft geen toestemming voor verstrekking van gegevens voor bovenvermeld onderzoek.

In verband met de uitvoering van de Garantie- en waarborgregeling worden de in de overeenkomst en aangehechte documenten vermelde persoonsgegevens van de verkrijger door de ondernemer aan SWK verstrekt. De persoonsgegevens van de verkrijger worden overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensbescherming door SWK verwerkt. In de privacyverklaring op de website van SWK worden de rechten van de verkrijger inzake de verwerking door SWK van diens persoonsgegevens en de uitwisseling van deze gegevens met andere partijen vermeld. De verkrijger geeft door ondertekening van deze overeenkomst toestemming voor de verwerking van diens persoonsgegevens door SWK.

### **Hoofdelijkheid**

Indien de verkrijger meer dan 1 persoon betreft dan zijn beide personen hoofdelijk gebonden voor de uit deze koop-/aannemingsovereenkomst voor hen voortvloeiende verplichtingen.

### **Instandhouding**

Verkrijger is ermee bekend dat verkrijger verantwoordelijk is voor het onderhoud en het instandhouden van de hagen, erfscheidingen en, indien van toepassing, de bomen en/of parkeerplaatsen zoals aangegeven op de juridische situatietekening en gesitueerd op de eigen kavel.

### **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 verder realisering van de 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 de wijzigingen in het project waarvan de woning een deel uitmaakt aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de verkoop of de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarden, 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 medeleden aan de verkrijger.

2. De omgeving ~~van het complex~~ waarvan de woning deel uitmaakt (hierna te noemen: de omgeving), zoals weergegeven op de situatietekening, is in ontwikkeling. Dit betekent dat de woningtypes 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 onder voorbehoud. Een en ander voor zover het bepaalde in dit artikel niet in strijd is met de Algemene Voorwaarden.

### **Kabeltelevisie- en telefoonaansluiting**

Er zal in de wijk kabeltelevisie en telefoon worden aangelegd (kabels en leidingen), waarop het verkochte kan worden aangesloten. De eventuele entreegelden en/of abonnementskosten welke verschuldigd zijn aan de instelling die deze voorziening exploiteert, zijn niet in de onderhavige aanneemsom begrepen.

### **Leveranciers NUTS voorzieningen**

1. De verkrijger verklaart ermee bekend te zijn en ermee in te stemmen dat de ondernemer zijn NAW-gegevens en het bouwnummer zonodig doorgeeft aan de leveranciers van de NUTS voorzieningen. De verstrekte gegevens worden gebruikt voor het doen van een aanbod voor de levering van NUTS voorzieningen vanaf de datum van oplevering. Eén en ander met inachtneming van de Algemene verordening gegevensbescherming.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Algemene Voorwaarden zijn de aansluitkosten inzake nutsvoorzieningen niet in de aanneemsom begrepen. De vorenbedoelde aansluitkosten worden door de ondernemer aan de nutsbedrijven voldaan en vallen niet onder de dekking van de insolventiewaarborg van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

### **OPNEMEN BIJ:**

Woningtype C1 bnr. 38, 39

Woningtype D1 bnr. 29, 30, 69, 70, 71, 90, 91, 92

Woningtype G2 bnr. 27, 45, 50, 61, 79, 88

Woningtype K2 bnr. 32)

### **Gelimiteerde regeling**

De ondernemer en de verkrijger verklaren uitdrukkelijk te zijn overeengekomen dat ten gevolge van de gekozen architectuur de verhouding verblijfsruimte ten opzichte van gebruiksoppervlakte in afwijking van het Bouwbesluit volgens de zogenaamde krijtlijnberekeningsmethode is berekend. Dit betreft derhalve een afwijking van de vigerende SWK Garantie- en Waarborgregeling. Op de te verstrekken waarborgcertificaten zal onder de kop 'Bijzondere bepalingen' worden vermeld 'Gelimiteerde regeling inzake krijtlijnberekeningsmethode'.

*(NB: de krijtlijnberekeningsmethode is een wettelijk legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm.)*

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

#### **Artikel 18**



1. Op de koop-/aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020.
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 2020.

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

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

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

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

De Ondernemer:

De Verkrijger:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

1. de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020;
2. de Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020;
3. de SWK Garantie- en waarborgregeling 2020 en het bijbehorend Garantiesupplement, bestaande uit de Modules IF en IIS;
4. verkoopcontracttekeningen woningen d.d. @;
5. Situatietekening d.d. @;
6. Technische omschrijving d.d. @;
7. Basiskeuzelijst meer- en minderwerk d.d. @;
8. Ontwerp akte van levering met daarin bijzondere bepalingen / lasten en beperkingen d.d. @.

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

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

Paraaf Verkrijger:

Paraaf Ondernemer:



De Verkrijger:

---

CONCEPT