

**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 1 januari 2014.

Bij deze koop-/aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014
- Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014

Plaatsnaam : Pijnacker
Projectnaam : Park van Buijsen Fase 1
Projectnummer : G.103978
Type(n) : Goudplevier, Zilverplevier, Zilverreiger, Poelruiter, Parelduiker, Porseleinhoen, Diamantvink.
Planregistratienummer : SE.56.17.89.133
Bouwnummer :
Versie : 19-06-2019

Ondergetekenden:

Heijmans Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Rosmalen, KvK nummer 16086625, kantoorhoudende aan de Oostmaaslaan 71, 3063 AN Rotterdam, vestigingsnummer 000016731735, hierbij krachtens volmacht vertegenwoordigd door de directie,

hierna te noemen 'de ondernemer', ingeschreven bij SWK; en

Naam : man vrouw
Voornamen (voluit) :
Adres :
Postcode en woonplaats :
Telefoon privé :
Telefoon zaak :
Email :
Geboortedatum en -plaats :
Burgerlijke staat : paspoortnummer :

met

Naam : man vrouw
Voornamen (voluit) :
Adres :
Postcode en woonplaats :
Telefoon privé :
Telefoon zaak :
Email :
Geboortedatum en -plaats :
Burgerlijke staat : paspoortnummer :

Wordt de woning op beider naam gekocht? ja nee

hierna te noemen 'de verkrijger',

zijn per overeengekomen als volgt:

- I. De ondernemer verkoopt aan de verkrijger, die koopt van de ondernemer:
een perceel grond ter grootte van circa m² overeenkomstig de bij notaris Mr. J.D. Wienen, Stationsstraat 41, 2641 GJ, Pijnacker, tel: 015-369 6240, email: info@notariswienen.nl gedeponeerde situatietekening aangeduid met het bouwnummer gelegen in het project Park van Buijsen Fase 1 te Pijnacker met de -voor zover aanwezig - daarop in aanbouw zijnde opstallen, kadastraal bekend als gemeente Pijnacker, sectie C, nummer 11371, 8407, 8408 en 360 (gedeeltelijk)
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.
- 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 boven omschreven 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 ingevolge artikel 5 lid 3 verschuldigde termijnen:
- | | |
|------------------------------------------------------------------|---|
| 1. grondkosten (inclusief omzetbelasting) | € |
| 2. de overige verschuldigde termijnen (inclusief omzetbelasting) | € |
- B. voor wat betreft de aanneemsom de nog niet ingevolge artikel 5 lid 1 verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting) €
- C. vergoeding (inclusief omzetbelasting) berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 4:
- | | |
|--------------------------------------------|---|
| 1. over de grondkosten | € |
| 2. over de overige verschuldigde termijnen | € |
-
- Totaal (A + B + C) €

De ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst schriftelijk overeengekomen bouwoptie(s) maakt/maken onderdeel uit van de aanneemsom. De bouwoptie(s) betreft/betreffen:

- (inclusief omzetbelasting) €
- (inclusief omzetbelasting) €
- etc.

of

Ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst zijn geen bouwopties overeengekomen.

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

De ondernemer draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de onder I genoemde 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 navolgende bepalingen:

Levering

Artikel 1

1. De levering van de grond met de daarop eventueel reeds gebouwde opstal(len) zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de onder I genoemde notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door die notaris te bepalen tijdstip:
zo spoedig mogelijk, doch binnen zes weken na het laatste hieronder 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 de grond ten tijde van de levering nog staat ten name 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.

Bedenktijd

Artikel 2

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, alsmede de toepasselijke SWK garantie- en waarborgregeling. Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de verkrijger, heeft de verkrijger het recht de koop-/aannemingsovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Afwijkende perceelsgrootte

Artikel 3

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor 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.I De koop-/aanneemsom wordt gesplitst in twee delen, te weten:
 - a. de grondkosten en de sub III.C 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 bedoelde vergoeding: te betalen in termijnen.
- 1.II De termijnen, waarin het onder 1.I.b genoemde deel van de koop-/aanneemsom wordt gesplitst, zijn de volgende:
 1. 8% te declareren zodra met de bouw van de betreffende woning een aanvang is gemaakt (grondwerk ten behoeve van fundering meegerekend).
 2. 10% te declareren na het leggen van de fundering ten behoeve van de woning.
 3. 40% te declareren na het gereedkomen van de assemblage van de woning op de bouwplaats.
 4. 32% te declareren na het gereedkomen van het buitenmetselwerk.
 5. 10% te declareren bij oplevering van de woning, te voldoen vóór oplevering van de woning.
2. Behoudens het geval waarin de verkrijger recht op uitstel van betaling heeft zoals bedoeld in lid 5, dan wel lid 7, worden de in lid 1 bedoelde termijnen steeds opeisbaar veertien 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 dagen na de dagtekening door de ondernemer ontvangen dient te zijn. De ondernemer kan (al dan niet in geval van faillissement) alleen aanspraak maken op volledig gepresteerde termijnen. Betaling van een pro rata deel van een gepresteerde termijn is uitgesloten.
3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen verschuldigd:
- | | |
|---------------------------------------------------------------------|---|
| - termijn grondkosten (incl. omzetbelasting), d.d. | € |
| - termijn 1, <datum aanvang bouw woning> (incl. omzetbelasting) | € |
| - termijn 2, <datum werkzaamheden gereed> (incl. omzetbelasting) | € |
| - termijn 3, <datum werkzaamheden gereed> (incl. omzetbelasting) | € |
| - termijn 4, <datum werkzaamheden gereed> (incl. omzetbelasting) | € |
| - termijn 5, <datum werkzaamheden gereed> (incl. omzetbelasting) | € |
4. 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 7% per jaar voor de grondkosten en 7% per jaar voor de overige termijnen:
- over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de datum waarop de in artikel 18 lid 1 genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen;
 - over de overige in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende dag na die waarop de bouw van de woning is aangevangen casu quo waarop de werkzaamheden zijn gereed gekomen tot de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.
- Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.
5. Zolang de grond met de eventueel daarop reeds gebouwde opstallen niet aan de verkrijger is geleverd, 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 7% per jaar voor de grondkosten en 7% per jaar voor de overige termijnen, te berekenen als volgt:
- over het in lid 3 vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf de datum waarop de in artikel 18 lid 1 genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan tot aan de datum van levering;
 - over de overige in lid 3 vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van levering;
 - over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van 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 8% 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. Indien uitstel of vertraging van de betaling van opeisbare termijnen het gevolg is van de wijze van financiering van de woning of de wijze waarop door de geldverstrekker aan de financieringsregeling uitvoering wordt gegeven, zal de verkrijger in afwijking van lid 6 van dit

artikel aan de ondernemer een rente verschuldigd zijn van 7% per jaar vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening en voorts tegenover de ondernemer wegens dat uitstel of die vertraging niet in gebreke zijn, mits de financieringsregeling aan de ondernemer bekend is en hij daartegen geen bezwaar heeft gemaakt.

8. De rente als bedoeld in artikel 5 lid 5, lid 6 en lid 7 wordt vermeerderd met omzetbelasting.
9. Indien na het sluiten van deze overeenkomst 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, 7 en 8 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk. Het meerwerk dient betaald te zijn voor de oplevering van de woning, mits het meerwerk gereed is.

Bouwtijd

Artikel 6

1. De ondernemer verbindt zich de woning binnen 225 (tweehonderdvijfentwintig) werkbare werkdagen na het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer geheel voor bewoning gereed op te leveren aan de verkrijger in de zin van artikel 14 lid 4 van de Algemene Voorwaarden .

~~2. De ruwe begane grondvloer van de woning is gereedgekomen op _____~~

of

2. De ruwe begane grondvloer van de woning is nog niet gereed. De ondernemer zal binnen acht dagen na het gereedkomen daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 genoemde termijn schriftelijk aan de verkrijger mededelen.

Overheidssubsidie

Artikel 7

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 8

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden:
 - a. dat de verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van de woning een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € _____, zulks onder bij de grote geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € _____ (zegge: _____);
 - ~~b. dat de verkrijger binnen _____ maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de toezegging daartoe, om de woning na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.~~

2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.

of

2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt de Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte een Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in het eerste lid van dit artikel sub a.

3. Indien één van deze voorwaarden niet wordt vervuld heeft de verkrijger het recht bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging te verzenden aan de ondernemer uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.

4. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 2 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee 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 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.
5. Indien de door de verkrijger geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering, dan is de verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering door of namens de ondernemer is medegedeeld. De ondernemer draagt er zorg voor dat de verkrijger deze datum tijdig verneemt. Indien de verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 sub a van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.
6. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de koop-/aannemingsovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koop-/aanneemsom. Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.

Garantie- en waarborgregeling

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 deze instelling is ingeschreven onder planregistratienummer **SE.56.17.89.133** en verbindt zich tegenover de verkrijger ter zake van deze woning de verplichtingen uit de Garantie- en waarborgregeling van deze instelling te zullen nakomen.
2. De ondernemer verplicht zich tegenover de verkrijger om overeenkomstig de toepasselijke Garantie- en waarborgregeling terstond doch uiterlijk binnen twee weken na ontvangst van de door de verkrijger ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat aan de verkrijger.

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 dagen na ontvangst van het bericht van weigering bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging 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 binnen twee 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 tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat bij SWK en binnen drie maanden na het ondertekenen van deze akte door de verkrijger geen SWK waarborgcertificaat van die instelling 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 of telefaxbericht met verzendbevestiging. Het beroep op

ontbinding op grond van lid 3 sub a kan geen effect sorteren, indien binnen veertien 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 verkoop en 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 van 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.

Geschillenbeslechting

Artikel 14

1. Alle geschillen (daaronder begrepen die geschillen die door slechts één der partijen als zodanig worden beschouwd), welke ontstaan naar aanleiding van de koop-/aannemingsovereenkomst met toepasselijkheid van de Garantie- en waarborgregeling van SWK of daaruit voortvloeiende overeenkomsten, die betrekking hebben op de koop-/aannemingsovereenkomst, worden beslecht door arbitrage conform het Geschillenreglement van de Geschillencommissie Garantiewoningen, zoals dat luidt ten dage van de aanhangigmaking van het geschil.
2. 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 aangetekend verzonden brief een termijn van ten minste één maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij wil dat het geschil wordt beslecht door de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel de gewone rechter. De ondernemer is gebonden aan de door de verkrijger gemaakte keuze. Maakt de verkrijger geen tijdige keuze dan heeft ook de ondernemer de vrijheid te kiezen voor of de Geschillencommissie Garantiewoningen of de gewone rechter. Verkrijger en ondernemer hebben beiden het recht, niettegenstaande de arbitrageovereenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid van een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.

Uitsluitingen

Artikel 15

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 insolventiewaarloos zoals genoemd in de Garantie- en waarborgregeling. Een en ander voor zover dit geen beperking impliceert van de Garantie- en waarborgregeling.

Van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden/Garantie- en waarborgregeling

Artikel 16

1. Op de koop-/aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinswoningen, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014.
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van Garantie- en waarborgregeling, wordt gelezen: SWK Garantie- en waarborgregeling 2014.

Aanvullende bepalingen opgesteld door Heijmans Vastgoed B.V.

In de navolgende artikelen zijn bijzondere bepalingen opgenomen in aanvulling op de standaard bepalingen van de model koop-/aannemingsovereenkomst van SWK.

Artikel 17

In aanvulling op het bepaalde onder 1¹ zijn op deze koop-/aannemingsovereenkomst van toepassing de lasten en beperkingen vermeld in artikel 26 en die welke voortvloeien uit het door de verkrijger ontvangen verkoopdocumentatiepakket bestaande uit de bij deze koop-/aannemingsovereenkomst behorende bijlagen, van welke inhoud de verkrijger verklaarde kennis te hebben genomen en mee akkoord te gaan.

Artikel 18

1. Deze overeenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen 9 maanden na datum van ondertekening van de overeenkomst door verkrijger:
 - a. het project, waarvan het in aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, door de waarborgende instelling is geaccepteerd;
 - b. een onherroepelijke omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen) is verleend*;
 - c. de ondernemer een recht op levering heeft verkregen terzake de grond waar het project op dient te worden gerealiseerd***, tenzij de ondernemer binnen deze termijn de verkrijger schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
 - d. de ondernemer tenminste 80% van de 77 woningen, waaruit het onderhavige plan bestaat, heeft verkocht, tenzij de ondernemer binnen deze termijn de verkrijger schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen.
 - e. de ondernemer een aansluitovereenkomst met Eteck heeft gesloten ten behoeve van realiseren en exploiteren van de warmtevoorziening, bestaande uit het warmtenet, woningaansluiting en warmtepomp, geschikt voor ruimteverwarming en tapwaterlevering.

* Onder "onherroepelijke omgevingsvergunning" wordt verstaan een omgevingsvergunning waartegen geen bezwaar of beroep meer open staat.

*** Onder een "recht op levering" wordt begrepen een uit een overeenkomst met de grondeigenaar voortvloeiend recht, krachtens welk recht de ondernemer een recht heeft op levering en welk recht onherroepelijk en derhalve niet meer is onderworpen aan voorbehouden of voorwaarden.

2. Voor artikel 8 lid 1 sub b, artikel 9 lid 2, artikel 10 lid 3 en artikel 24 van de onderhavige overeenkomst alsmede artikel 14 lid 2 van de Algemene Voorwaarden, geldt in plaats van de datum van overeenkomen c.q. de datum van ondertekening c.q. de datum van ontvangst door

¹ dit is de omschrijving van het verkochte

- de ondernemer van de door de verkrijger ondertekende akte, als peildatum het moment waarop alle in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.
3. De datum, waarop alle in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan, zal binnen acht dagen na deze datum door de ondernemer schriftelijk aan de verkrijger worden medegedeeld.
De ondernemer zal bij niet in vervulling gaan van deze voorwaarden binnen de gestelde termijn dit eveneens binnen acht dagen schriftelijk aan de verkrijger mededelen.

Artikel 19

De verkrijger zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke doen en kan op de in artikel 8 lid 1 sub a van de onderhavige overeenkomst genoemde ontbindende voorwaarde uitsluitend een beroep doen, door binnen de aldaar gestelde termijn aan de ondernemer een schriftelijke afwijzing van een hypotheekverstrekker te overleggen. Om ondernemer in de gelegenheid te stellen te kunnen toetsen of aanvragen ter verkrijging van financiering door verkrijger met het in artikel 8 lid 1 sub a genoemde bedrag van de hypotheek overeenkomt, dient deze afwijzing de maandelijkse verplichting alsmede het bedrag van de hypotheek waarop de maandelijkse verplichting is gebaseerd te bevatten, bij gebreke waarvan de afwijzing niet door ondernemer zal worden geaccepteerd en verkrijger enkel om die reden al geen recht op ontbinding toekomt.

Aanvang bouw project

Artikel 20

De verkrijger aanvaardt uitdrukkelijk en vrijwillig dat de in artikel 14 lid 2 van de Algemene Voorwaarden genoemde termijn van drie maanden inzake de aanvang van de bouw van het complex waarvan de woning deel uitmaakt wordt verruimd naar zes maanden. Het overige gestelde in artikel 14 lid 2 van de Algemene Voorwaarden blijft gelijk.

Een en ander laat onverlet dat de ondernemer zich inspant ruim voor afloop van de termijn van zes maanden een aanvang te nemen met de bouw van het complex waarvan de woning deel uitmaakt.

Deze bepaling is uitsluitend toepasbaar bij projectmatige bouw van grondgebonden woningen met verregaande c.q. talrijke keuzemogelijkheden voor de verkrijger in combinatie met een relatief korte bouwtijd en waar de ondernemer en de verkrijger de details van de keuzes van de verkrijger overeenkomen indien en zodra alle in de overeenkomst genoemde opschortende voorwaarden in vervulling gaan.

Artikel 21

Indien en voor zover de gemeente Pijnacker - Nootdorp in het kader van de besluitvorming die nog plaats dient te vinden met betrekking tot het onderhavige bouwplan, de in de bijlage vermelde bijzondere verkoopvoorwaarden anders zal formuleren, zal deze door de gemeente aangepaste tekst geacht worden in plaats te zijn getreden van de in deze overeenkomst vermelde tekst.

Indien en voor zover deze stukken bepalingen bevatten die onredelijk bezwarend zijn voor de verkrijger en deze bepalingen bij het overeenkomen van de onderhavige koop-/aannemingsovereenkomst niet aan de verkrijger bekend waren, heeft de verkrijger het recht om binnen acht dagen na ontvangst van deze stukken opheffing van de betreffende bepalingen van de ondernemer te vorderen en indien dit niet mogelijk is, de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.

Artikel 22

Uitsluitend van toepassing indien keuze B van artikel 6 lid 2 van toepassing is.

1. Voor de in artikel 6 lid 2 genoemde schriftelijke melding van het gereedkomen van de fundering van de woning wordt het betalingsverzoek van de ondernemer aan de verkrijger, zijnde de factuur van termijn 2, als zodanig beschouwd.
2. De termijn als bedoeld in artikel 6 lid 2, wordt verlengd indien wegens een vakantieregeling of wintersluiting, het bedrijf van de ondernemer voor een termijn van 3 werkdagen of langer gesloten zal zijn, in welk geval de ondernemer verplicht is om binnen 8 dagen na hervatting van de werkzaamheden de datum aan de verkrijger mee te delen.

Artikel 23

Het is de verkrijger zonder schriftelijke toestemming van de ondernemer niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen, vóór oplevering van de woning. Aan de, eventuele, schriftelijke toestemming van de ondernemer kunnen voorwaarden worden verbonden.

Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van de ondernemer en wordt als niet gedaan beschouwd.

Artikel 24

1. 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 passeren van de akte van levering, 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 geldverstrekkende instelling, na ontvangst van de originele bouwnota's.
2. Indien de verkrijger eigen financiële middelen wenst aan te wenden ter zake van de door hem aangekochte woning, is hij gehouden eerst deze eigen middelen volledig aan te spreken, alvorens uit een verkregen hypothecaire geldlening betalingen te voldoen.

Artikel 25

1. In aanvulling op artikel 5 lid 7 van onderhavige overeenkomst maakt de ondernemer bezwaar tegen enige financieringsregeling welke uitstel of vertraging van de betaling van opeisbare termijnen ten gevolge heeft.
2. De ondernemer is nimmer 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 5.
3. Verkrijger stemt in met en aanvaardt de digitale verzending door de ondernemer van de betalingsverzoeken als bedoeld in artikel 5 lid 2 naar het door verkrijger in de aanhef opgegeven emailadres. Verkrijger is zelf verantwoordelijk voor de tijdige en correcte betaling van deze betalingsverzoeken en voor de juiste en tijdige opgave van (eventuele wijzigingen in) het opgegeven emailadres. Betalingen dienen te worden overgemaakt op **IBAN NL 57 INGB 0684755459** ten name van Heijmans Vastgoed B.V. onder vermelding van het factuurnummer en debiteurnummer zoals vermeld op het betalingsverzoek.

Artikel 26

In de akte van levering zullen ten behoeve en ten laste van de verkochte bouwkavels erfdienstbaarheden casu quo kwalitatieve verplichtingen worden gevestigd en bijzondere bepalingen worden opgenomen – steeds voor zover voor het desbetreffende bouwplan relevant –.

In de akten van levering van de grond worden opgenomen:

- Het recht van licht en uitzicht;
- Het recht op afvoer van hemelwater en het aanwezig hebben van een drainagesysteem;
- Het recht van inbalking en overbouw;
- Het aansluiten op het centrale antennesysteem (kabels, versterkerkasten ed.);
- Het recht van overpad;
- Het gedogen van straatnaambordjes, kabels en leidingen e.d.;
- Het handhaven van de uitsluitende bestemming 'woning';
- Het handhaven van het gevelbeeld zoals geleverd door de ondernemer;
- Het handhaven en gebruik van een gebouwde parkeervoorziening of een aangelegde parkeerplaats op eigen erf als parkeervoorziening;
- Het recht tot legalisering van de bouwkundige situatie;
- Het (qua maatvoering en type) handhaven van de erfafscheidingen c.q. hekwerken zoals geleverd door de ondernemer;
- Het opstalrecht ten behoeve van energie-exploitant Eteck (zie artikel 31);

- Andere erfdiensbaarheden, ketting-/boetebedingen en/of kwalitatieve verplichtingen die de gemeente Pijnacker – Nootdorp wenselijk acht.

Artikel 27

Verkrijger is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, waaronder bepaalde onderdelen uit de verkoopbrochure zoals nader gespecificeerd in de waarmede, die door of namens de ondernemer ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie van de woning en de leefomgeving. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Artikel 28

De aanleg- en aansluitkosten van extra aansluitpunten buiten de standaard in de woning aanwezige aansluitpunten alsmede de abonnementskosten op het telefoonnet en de Centrale Antenne Installatie (kabel) zijn niet bij de koop-/aanneemsom inbegrepen, onverminderd het bepaalde in artikel 12 lid 2 van de Algemene Voorwaarden.

Artikel 29

Het is de verkrijger bekend dat de woning zonder keuken wordt opgeleverd. Dat wil zeggen dat dit onderdeel van de complete woning als bedoeld in de Garantie- en Waarborgregeling de keuken betreffend of daaruit voortvloeiende of verband houdende gebreken zijn uitgesloten van de Garantie en Waarborgregeling.

Artikel 30

1. 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, SWK, aannemer en de leveranciers van keuken, badkamer, sanitair, tegels, verwarming en dergelijke, indien en voorzover de betreffende leveranties onderdeel van deze overeenkomst uitmaken (in verband met gekozen opties of standaarduitvoering van de woning). 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 alsmede ten behoeve van het uitvoeren van de SWK Garantie- en Waarborgregeling en het informeren over de voortgang van het project en projectgerelateerde nieuwsfeiten. Deze persoonsgegevens zullen door deze derden worden verwerkt overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensbescherming en de privacyverklaringen van de betreffende verwerker.
2. Indien en voorzover voormelde leveranties geen onderdeel uitmaken van deze overeenkomst geeft verkrijger wel **(A)** / geen **(B)*** toestemming voor de verstrekking van diens persoonsgegevens aan de betreffende leverancier.
3. Ondernemer draagt ervoor zorg dat de persoonlijke informatie die door verkrijger wordt verschaft wordt behandeld en verwerkt met in achtname van de rechten van verkrijger zoals omschreven in de Privacyverklaring van Heijmans N.V. op de website www.heijmans.nl/privacy.

Artikel 31

1. De verkrijger is ermee bekend dat de woning wordt voorzien van collectieve verwarming en koeling. Voor onderhavig project geldt een warmteplan wat inhoudt dat de woningen worden aangesloten op een collectieve warmte en koude voorziening. Er zal geen gasleiding netwerk worden aangelegd. De gemeente Pijnacker-Nootdorp zal met energie exploitant Eteck hiertoe een concessie overeenkomst sluiten.
2. Verkrijger dient met Eteck een leveringsovereenkomst te sluiten. Gelet op lid 1 is de verkrijger niet vrij in het kiezen van een andere energieleverancier dan Eteck. Ten behoeve van de warmte-/ koeling levering is in het verkochte een energie-installatie (onder andere een warmtepomp) aanwezig, die eigendom is en blijft van Eteck. Verkrijger is verplicht de installatie in zijn woning te gedogen en als goed huisvader daarover te waken. In de akte van levering zal hiertoe ten behoeve van Eteck een opstalrecht worden gevestigd. Het is verkrijger niet toegestaan een andere energie-installatie te (laten) plaatsen.

Flexibele ingangsdatum financieringsvoorbehoud

Artikel 32

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 1 sub a van de overeenkomst gaat de daarin genoemde termijn van twee maanden ter zake van de hypothecaire financiering niet in nadat de verkrijger de akte heeft ondertekend, maar op het moment dat de ondernemer bij aangetekende brief aan de verkrijger laat weten dat de termijn zal aanvangen.
2. Wanneer de ondernemer tijdens de opschortende voorwaardentermijn geen gebruik heeft gemaakt van de in lid 1 genoemde mogelijkheid, zal de in artikel 8 lid 1 sub a genoemde termijn van twee maanden een aanvang nemen op het moment dat alle in de overeenkomst genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.

Bouwstroom

Artikel 33

1. De verkrijger is ermee bekend en aanvaardt dat de ondernemer de woning zal (doen) realiseren op basis van een projectmatige bouwstroom, waarbij verkrijger er mee instemt dat, mede gelet op de omvang van het project, tijdens de realisatie van de woning en toebehoren, tijdsintervallen tussen de diverse bouwactiviteiten kunnen optreden waarbij beperkte of geen bouwactiviteit plaatsvindt.
2. De verkrijger is ermee bekend en aanvaardt dat de naastgelegen woning mogelijk op een later tijdstip wordt gerealiseerd. De verkrijger zal waar nodig, na verzoek door de bouwer / eigenaar van het naastgelegen perceel, haar medewerking verlenen aan realisatie van naastgelegen woning.
3. Verkrijger stemt er mee in dat, mede door de fasering, speciale voorzieningen getroffen kunnen worden voor de realisatie van terreininrichtingen die door de fasering op dat moment niet geheel uitgevoerd worden zoals bijvoorbeeld bestratingen. Daar waar dit van toepassing is zullen tijdelijke voorzieningen worden aangebracht. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met de Algemene Voorwaarden.
4. Verkrijger is ermee bekend en aanvaardt dat de in dit artikel bedoelde bouwstroom de bereikbaarheid van zijn woning (tijdelijk) kan bemoeilijken.

Woonconcept Wenswonen®

Artikel 34

In aanvulling op artikel 7 lid 2 sub b van de Algemene Voorwaarden geldt het volgende. De woningen in het onderhavige project, waarvan de aan de verkrijger verkochte woning deel uitmaakt, worden gebouwd volgens het zogenaamde Heijmans woonconcept Wenswonen®, een prefab bouwsysteem. De ondernemer wijst de verkrijger er reeds nu op, dat de aard en opzet van dit bouwsysteem met zich brengt, dat verzoeken van de verkrijger aan de ondernemer om wijzigingen in afwijking van de tekeningen of de technische omschrijving aan te brengen beperkt kunnen worden toegewezen door de ondernemer.

Wijzigingen in/van het project zelf

Artikel 35

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.
2. De ondernemer is gerechtigd die wijzigingen in het complex 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 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.

Wijzigingen in/van de omgeving van het project

Artikel 36

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 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 onder voorbehoud. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met de Algemene Voorwaarden.

Stuc- en/of schilderwerk buitengevel na de oplevering

Artikel 37

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 deze 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.

Collectieve bankgarantie 5%-opschortingsrecht

Artikel 38

1. Als notaris in de zin van het wettelijk opschortingsrecht, zoals bedoeld in de bij deze akte behorende Algemene Voorwaarden en Toelichting wordt, al dan niet in afwijking van de in deze akte genoemde notariskantoor Wienen, te Pijnacker aangemerkt.
2. In het kader van het in lid 1 van dit artikel bedoelde wettelijk opschortingsrecht kiest de ondernemer voor het alternatief 'bankgarantie' in plaats van de mogelijkheid voor de Verkrijger tot het storten van een depot.
3. De ondernemer heeft ten gunste van de verkrijger een collectieve bankgarantie 5%-opschortingsrecht onder berusting gesteld van de in lid 1 van dit artikel genoemde notaris. Het bedrag waarop verkrijger in voorkomende gevallen recht zou hebben, bedraagt maximaal 5% van de in deze akte genoemde aanneemsom.
4. Alle correspondentie van Verkrijger aan de in lid 1 van dit artikel genoemde notaris zal lopen via Mr. J.D. Wienen die voor wat betreft het wettelijk opschortingsrecht namens verkrijger optreedt.
5. Ongeacht hetgeen ter zake in deze overeenkomst is bepaald, zal de in lid 1 van dit artikel genoemde notaris éénmalig, een kopie van de in lid 3 van dit artikel genoemde bankgarantie digitaal aan de verkrijger verstrekken.

Garantie zonnepanelen

Artikel 39

De garantie op de zonnepanelen valt onder het SWK-garantietermijn voor elektrische installaties tot 2 jaar, zie Module I E artikel 1.3 punt 15.

Bezoek bouwterrein

Artikel 40

Het totale bouwwerk valt tot de oplevering van het bouwwerk of een gedeelte van het bouwwerk onder verantwoording en risico van de ondernemer. Het is verkrijger derhalve verboden zonder toestemming



van de ter plaatse verantwoordelijke uitvoerder of van de directie van de ondernemer het bouwterrein en/of bouwwerk te betreden.

De verkrijger verklaart hierbij uitdrukkelijk bekend te zijn met het feit dat het dragen van een veiligheidshelm, -hesje en -schoenen op de bouwplaats verplicht is.

Op regelmatige tijden zal de verkrijger de gelegenheid krijgen het bouwterrein c.q. het bouwwerk te bezoeken. Deze bezoeken zullen niet op zaterdag, zondag, nationale feestdagen of vakantiedagen kunnen plaatsvinden.

De verkrijger is op de hoogte van het feit dat het voor kinderen onder de 15 jaar niet toegestaan is het bouwterrein c.q. het bouwwerk te bezoeken. Voor kinderen vanaf 15 jaar geldt dat zij alleen onder begeleiding en verantwoordelijkheid van een volwassene het bouwterrein c.q. het bouwwerk mogen bezoeken.

Klanttevredenheidsonderzoek

Artikel 41

Indien de verkrijger toestemming geeft dan kunnen de gegevens worden gebruikt voor een enquête door een bureau voor klanttevredenheidsonderzoek onder kopers van nieuwe woningen. De enquête heeft als doel de waardering van de verkrijger van een woning te meten en een uitspraak te kunnen doen over de dienstverlening en opleverkwaliteit van de ondernemer.

- De verkrijger geeft hierbij toestemming voor verstrekking van zijn naam en emailadres aan een bureau voor klanttevredenheidsonderzoek voor bovenvermeld onderzoek***

Artikel 42

De Investeringsubsidie duurzame energie (ISDE) wordt door ondernemer/ energieleverancier aangevraagd en komt ten goede aan de ondernemer/ energieleverancier. Deze duurzaamheidssubsidie is reeds in de koopsom van de woning verwerkt.

De koop-/aannemingsovereenkomst is, aldus overeengekomen en in enkelvoud ondertekend. Verkrijger ontvangt na ondertekening door partijen het origineel en stemt ermee in dat een digitaal exemplaar verzonden wordt aan de notaris, SWK en de ondernemer.

Getekend te **Rosmalen**

op ... - ... -

De ondernemer:

Heijmans Vastgoed B.V.

Getekend te

op ... - ... -

De verkrijger:

Verkrijger 1:

Verkrijger 2:



De verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

1. de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014;
2. de SWK Garantie- en waarborgregeling 2014 en het bijbehorend Garantiesupplement, bestaande uit Module I E en Module II P, en
3. de Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014.

Getekend te

op ... - ... -

De verkrijger:

Verkrijger 1:

Verkrijger 2:



Waarmerking van de tot de koop-/aannemingsovereenkomst behorende bijlagen van het plan Park van Buijsen Fase 1 te Pijnacker.

Bij de per gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, behoren de volgende bijlagen:

1. Tekeningen met woningplattegronden, gevelaanzichten, geveldoorsneden en blokoverzichten d.d. 30-4-2019.
2. Technische omschrijving, algemene informatie en staat van afwerking d.d. 27-6-2019.
3. Een kopie van de bij de notaris gedeponeerde situatietekening*, schaal 1:500, getekend d.d. 18-6-2019.
4. Bijlage lasten en beperkingen project Park van Buijsen Fase 1, Pijnacker d.d. 28-6-2019

* *De inrichting van het openbare gebied is nog onderhevig aan wijzigingen en / of aanvullingen in uitvoering en indeling. Derhalve kunnen aan de informatie op de situatietekening met betrekking tot het openbare gebied geen rechten worden ontleend. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 4 van de Algemene Voorwaarden.*

De verkrijger heeft kennis genomen van de in dit document van waarmerking vermelde stukken en tekent voor ontvangst van deze stukken.

Namens

Getekend te **Rosmalen**

op ... - ... -

De ondernemer:

Heijmans Vastgoed B.V.

Getekend te

op ... - ... -

De verkrijger:

Verkrijger 1:

Verkrijger 2:



Niet tot de overeenkomst en deze waarmerking behorende bijlage(n):

1. Verkoopbrochure Park van Buijsen d.d. april 2019

ALGEMENE TOELICHTING VOOR DE 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 1 januari 2014.

Deze Algemene Toelichting hoort bij:

- Koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014
- Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014

Naam

Koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen met toepassing van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

Algemeen

Onder het woord akte wordt uitsluitend de koop-/aannemingsovereenkomst verstaan. Onder de term overeenkomst wordt begrepen het gehele complex van documenten, zoals de koop-/aannemingsovereenkomst, de Algemene Voorwaarden en deze toelichting. De ondernemer mag niet afwijken van de officiële tekst en volgorde van de artikelen van de modelovereenkomst. Heel belangrijk is dat de overeenkomst volledig wordt ingevuld.

Bij sommige artikelen is een keuzemogelijkheid aangegeven. Een keuze kan door de ondernemer soms tevoren zijn gedaan. Waar termijnen worden genoemd dient goed op het eventueel verstrijken van deze termijnen te worden gelet. De ondernemer is verplicht de door SWK voorgeschreven termijnregeling toe te passen. Op de website van SWK vindt u de voorgeschreven termijnregeling.

Het is voor de verkrijger van groot belang erop te letten, dat alle bijlagen - zoals vermeld bij I en II van de koop-/aannemingsovereenkomst - en de door de ondernemer op te maken berekening van de hoogte van de subsidie die de verkrijger mag verwachten, ter hand worden gesteld. Voorts doen partijen er verstandig aan de bijlagen te paraferen.

Koop-/aannemingsovereenkomst

In het hoofd van de koop-/aannemingsovereenkomst (blz. 1) is onder de namen van de 'Ondergetekenden' een 'datum van overeenkomen' ingevuld. Hiermee wordt niet bedoeld de datum waarop de overeenkomst door de verkrijger wordt getekend, doch de datum, die de ondernemer hanteert voor berekening van de financieringsvergoeding als hij deze in rekening wil brengen. Het eventueel onder III.A.2 genoemde bedrag is het totaal van de al vervallen termijnen en is nader gespecificeerd in artikel 5 lid 3.

Het onder III.B. genoemde bedrag is het totaal van de nog niet vervallen termijnen van de aanneemsom. Het eventueel onder III.C. genoemde bedrag is de som van de verschuldigde financieringsvergoeding over de bedragen van III.A.1 en/of III.A.2.

Bouwopties kunnen in tegenstelling tot meerwerk wel ten tijde van het aangaan van het contract worden overeengekomen en worden verrekend conform artikel 5 lid 1. Meerwerk wordt per definitie na het sluiten van het contract overeengekomen en wordt verrekend conform artikel 5 lid 9.

Bodemkwaliteit

Het kopen van een kavel bouwgrond betekent, dat de grond geschikt is voor bebouwing en bewoning.

Artikel 2 Bedenktijd

De koop-/aannemingsovereenkomst moet schriftelijk worden aangegaan. Een mondelinge koop-/aannemingsovereenkomst is nietig. De bedenktijd van één kalenderweek gaat in één dag nadat de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de verkrijger ter hand is gesteld en loopt zeven dagen later om 24.00 uur af. De verkrijger kan binnen één week na ingang van de bedenktijd zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequentie de overeenkomst ontbinden. Doorslaggevend daarbij is de datum waarop de verkrijger de verklaring heeft uitgebracht. Dit noemt men de zogenaamde "verzendtheorie". Meestal zal dit de datum zijn waarop de verkrijger de verklaring heeft

verzonden. Het verdient dan ook aanbeveling (om bewijsproblemen te voorkomen) de ontbinding schriftelijk bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging te laten plaatsvinden.

Artikel 4 lid 1 Waarborgsom

Indien een waarborgsom is voldaan, zal de notaris in de regel voor een passende rentedragende bewaring zorgdragen.

Artikel 4 lid 4 Waarborgsom/bankgarantie/verpanding bouwdepot

Zoals uit dit artikel blijkt mag de ondernemer een zekerheid van de verkrijger bedingen tot maximaal 10% van de aanneemsom. Dit kan een waarborgsom, een bankgarantie of de verpanding van het bouwdepot zijn, zulks ter keuze van de verkrijger. De waarborgsom ter grootte van 10% van de aanneemsom wordt verrekend met de laatste 10% van de aanneemsom. De verkrijger machtigt hiertoe de notaris. Dit is het geval in de standaard situatie dat de ondernemer bij de aankondiging van de oplevering een bankgarantie van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de verkrijger heeft gesteld, die bij oplevering ingaat (i.v.m. het opschortingsrecht van de verkrijger).

Dit is alleen anders wanneer de ondernemer bij de aankondiging van de oplevering geen vervangende zekerheid ten behoeve van de verkrijger stelt. In dat geval strekt 50% van de waarborgsom rechtstreeks in mindering op de laatste aannemingstermijn. De andere 50% van de waarborgsom wordt omgezet in een 5% depot ten behoeve van de verkrijger. Een eventuele bankgarantie of een verpand bouwdepot vervalt bij betaling van de laatste aannemingstermijn.

Artikel 5 lid 1 Termijnbetalingen

In dit artikel worden de grootte van de termijnen (gedeelten van de koop-/aanneemsom) en de tijdstippen van betaling van de koop-/aanneemsom ingevuld. Dit is de termijnregeling van SWK. Behalve de 10% zekerheid als bedoeld in artikel 4 zijn vooruitbetalingen niet toegestaan. De facturen van de ondernemer moeten derhalve - bij benadering - gelijke tred houden met de voortgang van de bouw en/of de waarde van het gebouwde. Dit wordt verzekerd via de SWK termijnregeling.

Artikel 5 lid 5 Uitstelrente

Op grond van deze bepaling heeft de verkrijger recht op uitstel van betaling tot de notariële levering. In ruil hiervoor is de verkrijger aan de ondernemer een uitstelrente verschuldigd over vóór de notariële levering vervallen termijnbetalingen.

Het is van belang dat een verkrijger geen termijnbetalingen verricht zolang de notariële levering van de grond (met de eventueel daarop reeds gebouwde opstallen) niet heeft plaatsgevonden. Betalingen die vóór de notariële levering zijn gedaan vallen namelijk pas na de notariële levering onder de insolventiewaARBorg van de verzekeringsmaatschappij (zie de Garantie- en waarborgregeling). Deze betalingen komen dus tot de notariële levering voor eigen rekening en risico van de verkrijger. Met name wanneer een ondernemer onverhoopt voor de notariële levering failliet gaat loopt de verkrijger in dit geval een groot financieel risico.

Artikel 8

Indien de ondernemer dit wenselijk acht, kan hij voorafgaande aan het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst aan de verkrijger verzoeken omtrent het al of niet doorgaan van de overeenkomst enig inzicht te verschaffen. Dit zal veelal gaan om de haalbaarheid van de financiering te beoordelen.

Artikel 8 lid 1 (a en b)

De tekst van dit artikel bepaalt dat de verkrijger binnen de in de overeenkomst genoemde termijnen na ondertekening van de akte de ontbinding van de overeenkomst in kan roepen als hij er niet in slaagt een eventuele huisvestingsvergunning te verkrijgen en een hypothecaire geldlening te verkrijgen tegen een maandlast, die in dit lid moet worden ingevuld. Bij een levenshypothek wordt onder de maandelijkse verplichtingen begrepen de rente en premie. Zorg ervoor dat de invulling van deze gegevens zorgvuldig geschiedt.

Artikel 8 lid 1b

Als regel kan de ondernemer de verkrijger inlichten omtrent de in de gemeente geldende regelingen.

Artikel 8 lid 2

Op 1 januari 1995 is de Nationale Hypotheek Garantie van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ingevoerd. Deze regeling stelt voor het hele land uniforme regels bij het garanderen van hypothecaire geldleningen.

Artikel 8 lid 5

De datum van de levering en van het verlijden van de hypotheekakte is meestal niet bekend bij het tekenen van de overeenkomst. De verkrijger moet echter wel zijn financiering regelen. Hypotheekoffertes hebben in de regel een beperkte geldigheid, nadat zij zijn geaccepteerd. De situatie kan zich voordoen, dat de hypotheekofferte niet gestand wordt gedaan tot aan de voorgenomen datum van levering. Om problemen die hieruit zouden kunnen voortvloeien voor de verkrijger en de ondernemer op een redelijke wijze op te lossen, is lid 5 geschreven.

Als de hypotheekofferte verloopt vóór de definitieve datum van levering, is de verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen. Als de rente inmiddels zodanig is gestegen, dat de maandlast van de nieuwe lening groter zou zijn dan de maandlast die is aangegeven in lid 1 sub a, dan heeft de verkrijger alsnog het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.

Artikel 10

De verkrijger doet er verstandig aan om te verifiëren of de ondernemer inderdaad het SWK waarborgcertificaat heeft aangevraagd binnen de in artikel 9 lid 2 genoemde termijn.

De levering van de grond (en de woning voor zover al gebouwd) wordt in ieder geval uitgesteld, totdat zeker is dat het certificaat wordt verstrekt of, nog beter, al is afgegeven. Zo nodig kan de verkrijger het SWK waarborgcertificaat zelf aanvragen.

Artikel 12 Afwijkende bepalingen

Afwijkingen van het standaardmodel voor overeenkomsten voor nieuwboukoopwoningen en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden, die nadelig zijn voor de verkrijger, zijn nietig, met uitzondering van die voorwaarden die met uitdrukkelijke toestemming van SWK zijn overeengekomen. Het gaat hier bijvoorbeeld om voorwaarden die gemeenten bij gronduitgifte opleggen.

Artikel 14 Geschillenregeling

Alle geschillen op grond van de koop-/aannemingsovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten worden beslecht door middel van een arbitrageprocedure bij de Geschillencommissie Garantiewoningen of door middel van een procedure bij de gewone rechter.

De verkrijger heeft de keuze tussen een procedure bij de Geschillencommissie Garantiewoningen of bij de gewone rechter.

Indien een ondernemer een procedure tegen een verkrijger wil aanvragen moet hij eerst de verkrijger bij aangetekende brief vragen of hij het geschil beslecht wenst te zien door de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel door de gewone rechter. De ondernemer moet daarbij voor de reactie van de verkrijger een termijn van ten minste één maand in acht nemen. De ondernemer is vervolgens gebonden aan de keuze van de verkrijger. Indien de verkrijger geen tijdige keuze maakt, dan is de ondernemer vrij om te kiezen voor de Geschillencommissie Garantiewoningen of de gewone rechter.

In geval van een kort geding hebben beide partijen (naast de mogelijkheid van een arbitraal kort geding bij de Geschillencommissie Garantiewoningen) het recht een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.

Van belang hier is om te vermelden dat alleen een vonnis van de Geschillencommissie Garantiewoningen als basis kan dienen voor een beroep op de gebrekenwaarborg van de verzekeringsmaatschappij. Met een vonnis van de gewone rechter kan dus geen beroep op deze gebrekenwaarborg worden gedaan.

Voor verdere bijzonderheden over de procedure bij de Geschillencommissie Garantiewoningen wordt u verwezen naar de website van de Geschillencommissie Garantiewoningen www.degeschillencommissie.nl.

Artikel 15 Uitsluitingen

Naast de verplichting om een woning te realiseren, kan de ondernemer ook de verplichting hebben tot het verrichten van werkzaamheden of het aanbrengen van voorzieningen als in dit artikel bedoeld. Deze werkzaamheden/voorzieningen bevinden zich buiten de woning en worden uitgesloten van de insolventiewaarborg zoals bedoeld in de Garantie- en waarborgregeling.

Ondertekening en dagtekening; termijnen

Bij het ondertekenen moet de verkrijger de plaats waar en de datum waarop hij ondertekent invullen. Deze datum is mede van belang voor een eventuele ontbinding van de overeenkomst. Dat wordt hierna nader toegelicht.

Partijen dienen er op toe te zien dat ieder van hen een door beiden getekend exemplaar van de akte ontvangt.

Artikel 8 geeft de periode aan waarbinnen de verkrijger de financiering (hypotheek met eventuele Nationale Hypotheek Garantie) en de eventuele huisvestingsvergunning moet regelen. Deze periode gaat in bij de ondertekening van de overeenkomst door de verkrijger.

In artikel 9 en 10 echter begint de termijn (tijdsperiode) te lopen, nadat het door de verkrijger ondertekende stuk door de ondernemer ontvangen is. Daarom is het van belang dat de verkrijger kan aantonen dat de stukken zijn verzonden of afgegeven. In dat laatste geval kan de verkrijger van de ondernemer of diens makelaar/verkoper een ontvangstbewijs (reçu) vragen. Voor de verzending van stukken zijn in de overeenkomst de mogelijkheden aangegeven.

Aparte handtekening voor de ontvangst van 'Algemene Voorwaarden'

Het is van belang om voor of bij het sluiten van de overeenkomst kennis te kunnen nemen van alle algemene voorwaarden, zoals de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen. Zij moeten door de ondernemer aan de verkrijger ter hand zijn gesteld. De verkrijger plaatst de handtekening voor de ontvangst van die voorwaarden pas als die voorwaarden ook daadwerkelijk door de verkrijger zijn ontvangen en in het bezit van de verkrijger zijn. Hetzelfde geldt voor de van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling. Ook deze moet de ondernemer uiterlijk bij de aanbieding van de overeenkomst ter hand stellen.

Ontbinding van de overeenkomst

Op sommige plaatsen in de overeenkomst is aangegeven, dat de verkrijger de ontbinding van de overeenkomst kan bewerkstelligen. In het Burgerlijk Wetboek is de ontbinding geregeld. De wet geeft aan degene die de overeenkomst wil ontbinden de keuze tussen 'inroepen' (via een brief) of 'vorderen' (aan de rechter vragen) om de overeenkomst te ontbinden. In sommige artikelen spreekt de overeenkomst naast inroepen ook over vorderen. Wanneer twijfel bestaat of de wanprestatie van voldoende gewicht is om de overeenkomst te ontbinden, kan het verstandig zijn de bevoegde rechter in te schakelen. Er kan ook gedeeltelijk worden ontbonden. Een ontbinding kan leiden tot het geheel of gedeeltelijk terugdraaien van de overeenkomst.

Algemene Voorwaarden

Artikel 7

Het verdient de voorkeur om alle nader te maken afspraken (na het tekenen van de overeenkomst) eveneens schriftelijk overeen te komen.

Artikel 14 lid 2

Nadat de verkrijger de overeenkomst heeft getekend moet met de bouw van het complex waarvan zijn woning deel uitmaakt binnen 3 maanden daarna zijn begonnen. Als aanvang met de funderingswerkzaamheden wordt beschouwd het ontgraven van de bouwput ten behoeve van de fundering of het slaan van de eerste paal (niet de feestelijke eerste paal). Het peilmoment, dat als eerste plaatsvindt, wordt aangemerkt als aanvang van de bouw.

Artikel 14 lid 4, artikel 17 en 18

In deze artikelen wordt de opleveringsprocedure beschreven en de aansprakelijkheid van de ondernemer na de oplevering. Op het moment dat de verkrijger de sleutels van de woning in ontvangst neemt gaan in principe alle risico's op hem over. De oplevering is tevens belangrijk, omdat

de verkrijger en de ondernemer dan een rapport opstellen van de tekortkomingen aan de woning. Het is daarom van groot belang dat de woning zo nauwkeurig mogelijk wordt geïnspecteerd en het opleveringsrapport zo zorgvuldig en volledig mogelijk wordt opgesteld. Dat geeft de ondernemer zoveel mogelijk inzicht in de omvang van de herstelwerkzaamheden hetgeen bijdraagt tot een spoedige en efficiënte afwikkeling. De ondernemer dient de bij de oplevering geconstateerde tekortkomingen onverwijld, maar in ieder geval binnen drie maanden na oplevering te herstellen. Na de oplevering begint de onderhoudsperiode met garantie van 6 maanden te lopen. Deze garantie is ruim gesteld en omvat alle tekortkomingen die in de onderhoudsperiode door de verkrijger worden gesignaleerd. Het is verstandig eventuele tekortkomingen zo snel mogelijk schriftelijk aan de ondernemer te melden. Na de onderhouds- c.q. garantieperiode van 6 maanden is de ondernemer - behoudens de in artikel 18 lid 2 genoemde gevallen - niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan de woning.

Waar in deze artikelen wordt gesproken over 'tekortkomingen' wordt bedoeld op alle gevallen waarbij de ondernemer in enig opzicht zijn verplichtingen uit hoofde van de koop-/aannemingsovereenkomst niet (waaronder ook: niet tijdig, volledig of behoorlijk) nakomt. Het gaat daarbij zowel om gebreken als om ontbrekende zaken, verkeerde leveringen, andere uitvoering etc.

Artikel 15 en 16 Opschortingsrecht

De verkrijger heeft in beginsel het recht om bij de oplevering van een woning de laatste 5% van de aanneemsom in depot bij een notaris te storten in plaats van aan de ondernemer te betalen. Indien de laatste aannemingstermijn 5% van de aanneemsom of meer bedraagt dient het depot volledig uit de betaling van de laatste aannemingstermijn betaald te worden. Slechts wanneer de laatste termijn minder dan 5% van de aanneemsom bedraagt, is het toegestaan het ontbrekende deel van het depot uit een eerdere termijn aan de notaris over te maken.

Dit recht (om 5% van de aanneemsom in depot bij de notaris te storten) heeft de verkrijger niet in het geval de ondernemer bij de aankondiging van de oplevering een bankgarantie van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de verkrijger heeft gesteld, die ingaat op de datum van oplevering. De notaris controleert of de bankgarantie aan de wet en de overeenkomst voldoet en als genoegzame vervanging voor het depot kan fungeren. De notaris bewaart de originele bankgarantie en stuurt een kopie aan de verkrijger.

Hetzelfde geldt voor het geval de ondernemer geen bankgarantie stelt en de verkrijger bij het aangaan van de overeenkomst een waarborgsom ten behoeve van de ondernemer heeft gestort. De laatste 50% van deze waarborgsom wordt dan bij de oplevering automatisch omgezet in een depot ten behoeve van de verkrijger. De verkrijger behoeft in dat geval dus zelf niets te doen.

Het depot of de vervangende zekerheid is bedoeld als zekerheid voor het herstel door de ondernemer van bij de oplevering geconstateerde gebreken, alsmede gebreken die zich binnen drie maanden na de oplevering voordoen. In plaats van het depot mag de ondernemer ook een bankgarantie stellen. Als de ondernemer een bankgarantie stelt moet de notaris het depot aan de ondernemer uitbetalen.

Aan het einde van de drie maanden termijn valt het depot bij de notaris van rechtswege vrij aan de ondernemer, tenzij de verkrijger vóór het verstrijken van de drie maanden termijn aan de notaris doorgeeft dat hij de verdere betaling van bedragen wil blijven opschorten. Dit mag alleen indien er na drie maanden na oplevering (nog) gebreken bestaan. De verkrijger dient aan de notaris aan te geven tot welk bedrag hij het depot wenst te handhaven. Dit dient in een redelijke verhouding te staan tot de kosten van herstel van de resterende gebreken.

Hetzelfde geldt voor het geval er sprake van een bankgarantie is van de ondernemer. Deze vervalt na drie maanden na oplevering tenzij de verkrijger schriftelijk aan de notaris te kennen geeft de bankgarantie te willen handhaven omdat er nog gebreken zouden bestaan. Ook hier geldt dat het resterende bedrag van de bankgarantie in een redelijke verhouding moet staan tot de kosten van herstel van de resterende gebreken.

In lid 5 van artikel 15 is geregeld dat de verkrijger aan de ondernemer schadevergoeding verschuldigd kan worden nadat drie maanden na oplevering zijn verstreken. Dit is het geval wanneer de ondernemer alle gebreken heeft opgeheven, maar de verkrijger ten onrechte weigert om het depot of de bankgarantie te laten vervallen. Deze schadevergoeding is vastgesteld op de wettelijke rente over het bedrag dat de verkrijger na drie maanden na oplevering ten onrechte heeft opgeschort.

De verkrijger mag het depot of de bankgarantie alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt. Dit is over het algemeen een beslissing van de arbiter of de gewone rechter. De



verkrijger zal dan in de procedure aanspraak moeten maken op schadevergoeding en expliciet aan de arbiter of de gewone rechter moeten vragen om verrekening daarvan met het depot c.q. de bankgarantie. Het is dus niet zo dat na verloop van drie maanden de verkrijger het depot of de bankgarantie eenzijdig kan uitwinnen.

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE 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 1 januari 2014.

Bij deze Algemene Voorwaarden horen:

- Koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014
- Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014

Definities

1. Onder koop-/aannemingsovereenkomst wordt in deze voorwaarden verstaan de schriftelijke koop-/aannemingsovereenkomst, ingevolge welke deze voorwaarden van toepassing zijn.
2. Onder verkrijger wordt in deze voorwaarden verstaan degene die ingevolge de koop-/aannemingsovereenkomst de koper en opdrachtgever is en in die overeenkomst benoemd is als verkrijger.
3. Onder ondernemer wordt in deze voorwaarden verstaan degene die ingevolge de koop-/aannemingsovereenkomst de verkoper en aannemer is en in die overeenkomst benoemd is als ondernemer.
4. Onder notaris wordt in deze voorwaarden verstaan de in de koop-/aannemingsovereenkomst aangewezen notaris.
5. Onder woning wordt in deze voorwaarden verstaan de in de koop-/aannemingsovereenkomst genoemde opstal(len), waarvan de bouw of afbouw door de verkrijger aan de ondernemer is opgedragen.
6. Onder onroerende zaak wordt in deze voorwaarden verstaan het/de bij de koop-/aannemingsovereenkomst verkochte perce(e)l(en) grond met de daarop te bouwen of gebouwde opstal(len).

Verplichtingen van de ondernemer in geval van verkoop

Artikel 1

- 1.a. De ondernemer is verplicht de onroerende zaak over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de verkrijger uitdrukkelijk heeft aanvaard. Op hem rusten de verplichtingen bedoeld in de artikelen 7:15 en 7:20 van het Burgerlijk Wetboek ⁽³⁾. Hij informeert de verkrijger over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek ⁽³⁾.
- 1.b. Indien de tot de onroerende zaak behorende grond verontreinigingen mocht blijken te bevatten die de gezondheid van mens, dier en/of planten kunnen schaden, heeft de verkrijger het recht de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen of te vorderen, tenzij de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging daartegen verzet en/of de ondernemer zich verplicht op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan, zulks onverminderd het recht van de verkrijger tot schadevergoeding, indien daartoe gronden zijn.
2. In de akte van levering zullen - voor zover daaromtrent in de koop-/aannemingsovereenkomst niet anders is bepaald - worden opgenomen:
 - a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
 - b. alle mandeligheden en erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van de onroerende zaak;
 - c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gehele complex waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt te legaliseren;
 - d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van de onroerende zaak op de ondernemer rusten voor zover de ondernemer verplicht is deze aan de verkrijger op te leggen.
3. Indien de verkrijger niet bij het aangaan van de koop-/aannemingsovereenkomst door de ondernemer van de lasten en verplichting(en), bedoeld in het vorige lid van dit artikel op de

hoogte is gesteld, en die lasten en verplichting(en) de waarde van de onroerende zaak verminderen, heeft de verkrijger recht op schadevergoeding.

De verkrijger kan bovendien ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst invoeren of vorderen, indien althans zou blijken dat de waarde van de onroerende zaak hierdoor aanmerkelijk lager is.

4. De ondernemer draagt er zorg voor dat tijdig voor de levering een concept van de in lid 2 van dit artikel bedoelde akte van levering met eventuele bijlagen aan de verkrijger wordt ter hand gesteld.

Zakelijke lasten

Artikel 2

Onverminderd het verder in deze voorwaarden bepaalde komen de op de onroerende zaak rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten ten laste casu quo ten gunste van de verkrijger vanaf de datum van de akte van levering of vanaf de datum van eventuele eerdere ingebruikneming.

Erfpacht en andere zakelijke rechten

Artikel 3

Indien de onroerende zaak niet in eigendom wordt overgedragen, maar een recht van erfpacht of een ander beperkt recht aan de verkrijger wordt verleend, is het in de voorgaande artikelen bepaalde van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat daar waar gesproken wordt van 'eigendom' dient te worden gelezen 'erfpacht' of het andere beperkte recht en dat de eventuele akte van vestiging geldt als de akte van levering.

Wijzigingen situatietekening

Artikel 4

1. Indien de ondernemer ingevolge een overheidsvoorschrift of enige andere gegronde reden de situatie van de woning wijzigt ten opzichte van de ingevolge de koop-/aannemingsovereenkomst geldende situatietekening, zal hij de gewijzigde situatietekening bij de daartoe aangewezen notaris deponeren en aan de verkrijger ter hand stellen.
2. Aan een dergelijke wijziging kan de ondernemer nimmer het recht ontlenen op bijbetaling. Indien door de wijziging de waarde van de onroerende zaak vermindert, heeft de verkrijger recht op schadevergoeding tot het beloop van die waardevermindering. Indien en voor zover de wijziging mede inhoudt een afwijking van de opgegeven maat of grootte van de onroerende zaak zal bij de bepaling van de schade in afwijking van het bepaalde in artikel 3 van de koop-/aannemingsovereenkomst met de reële waardevermeerdering of -vermindering tengevolge van het verschil in maat of grootte rekening worden gehouden.
3. Indien de wijziging zodanig ingrijpend is dat kan worden gesproken van een wezenlijk andere prestatie, is de verkrijger gerechtigd de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.
4. Indien de verkrijger om voormelde redenen meent aanspraak te kunnen maken op schadevergoeding, respectievelijk ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst, dient hij dat binnen een redelijke termijn, nadat hem de gewijzigde situatietekening is ter hand gesteld, schriftelijk - in geval van ontbinding bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging - aan de ondernemer mede te delen.

Omvang koop-/aannemingsovereenkomst

Artikel 5

1. Het bij het aangaan van de koop-/aannemingsovereenkomst reeds gereedgekomen deel van de woning wordt geacht ingevolge de in de koop-/aannemingsovereenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.
2. De levering van het geheel of gedeeltelijk gereedgekomen woning, strekt niet tot decharge van partijen van hun wederzijds uit de koop-/aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Wijzigingen op initiatief van de ondernemer

Artikel 6

De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij 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.

Wijzigingen in opdracht van de verkrijger

Artikel 7

1. De verkrijger kan de ondernemer verzoeken wijzigingen in afwijking van de tekening of de technische omschrijving aan te brengen.
2. De ondernemer is gerechtigd een zodanig verzoek van de hand te wijzen, indien naar zijn oordeel:
 - a. gezien het stadium van de bouw de gevraagde wijziging ongewenst is te achten;
 - b. die wijziging strijdig is met de opzet van het bouwplan of met de normen waaraan de woning moet voldoen.
3. Doet zich geen der gevallen in het vorig lid van dit artikel vermeld voor, dan verstrekt de ondernemer binnen drie weken na het verzoek schriftelijk opgave van de prijs van de verzochte wijziging en het tijdstip van betaling daarvan, alsmede mededeling omtrent de eventuele consequenties die deze wijziging ten aanzien van de subsidie kan hebben, en, indien daartoe aanleiding is, opgave van het aantal werkbare werkdagen waarmee de termijn voor oplevering daardoor zal worden verlengd. De wijziging maakt deel uit van het bouwplan, indien de verkrijger binnen een week na ontvangst van de opgave zich schriftelijk daarmee akkoord verklaart. De eventuele uit het bijwerk voortkomende verlenging van de termijn voor oplevering is voor risico van de verkrijger.
4. Het is de verkrijger niet toegestaan vóór de oplevering bijwerk of wijzigingen door derden te doen uitvoeren, dan na verkregen toestemming van de ondernemer.

Doorberekening van loon- en prijsstijgingen

Artikel 8

1. Doorberekening van meerdere of mindere kosten tengevolge van wijziging van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen is uitgesloten, tenzij bij het aangaan van de koop-/aannemingsovereenkomst anders is overeengekomen ⁽¹⁾; in dat geval moet in de koop-/aannemingsovereenkomst een post risicoverrekening worden opgenomen tot het maximum waarvan doorberekening kan plaatsvinden, en in een schriftelijke overeenkomst worden geregeld vanaf welke datum en volgens welke maatstaf die doorberekening zal plaatsvinden en hoe en wanneer de betaling moet geschieden.
2. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Wijzigingen en subsidieregeling

Artikel 9

Ingeval de bouw gesubsidieerd is, zijn de gevolgen van de uit de artikelen 7 en 8 lid 2 voortkomende wijzigingen van de kosten van het verkrijgen in eigendom van de woning voor rekening van de verkrijger.

Risico tijdens de bouw en verzekering

Artikel 10

1. Gedurende de (af)bouw blijft de onroerende zaak voor risico van de ondernemer. De ondernemer is verplicht de opstallen tot het in artikel 11 genoemde tijdstip genoegzaam verzekerd te houden. Hij is verplicht op verzoek van de verkrijger de polis van deze verzekering en een bewijs dat de premie is betaald aan de notaris over te leggen.
2. De ondernemer vrijwaart de verkrijger voor aanspraken van derden wegens schade die tijdens de bouw aan derden mocht worden toegebracht door handelen of nalaten van de

ondernemer, van personen voor wie hij aansprakelijk is of die in zijn opdracht de bouw of een onderdeel daarvan uitvoeren.

Overgang risico naar de verkrijger

Artikel 11

Op de dag waarop de verkrijger de sleutels van de woning in ontvangst heeft genomen dan wel de woning in gebruik heeft genomen, gaan - onverminderd de verplichtingen van de ondernemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst - alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de verkrijger.

Aanleg en gebruik nutsleidingen

Artikel 12

1. Bij de uitvoering van zijn opdracht moet de ondernemer medewerking verlenen aan, dan wel gelegenheid geven tot het treffen en/of aanbrengen van voorzieningen van algemeen nut door, dan wel op aanwijzing van de al dan niet openbare nutsbedrijven, voor de voorziening van elektrische energie, gas, water en telefoonaansluitingen en dergelijke. De verkrijger is verplicht de aanwezigheid van deze voorzieningen te dulden.
2. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, gas, water en riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.
3. De kosten van gebruik van gas, water en elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

Controle op uitvoering

Artikel 13

De verkrijger en de ondernemer zijn verplicht de daartoe bevoegd zijnde controlerende inspecteurs van overheidswege in de gelegenheid te stellen de woning te inspecteren.

Werkbare werkdagen en oplevering

Artikel 14

1. Werkdagen ⁽²⁾ worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de ondernemer gedurende ten minste vijf uren door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt. Niet als werkdagen worden beschouwd de algemeen erkende, door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- en feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen alsmede de door de directie van de ondernemer in overleg met de ondernemingsraad of de personeelsvertegenwoordiging vastgestelde collectieve vakantiedagen en andere roostervrije dagen .
2. Indien de ondernemer niet binnen drie maanden na de datum van de ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst door de verkrijger begonnen is met de bouw van het complex waarvan de woning deel uitmaakt en ook niet binnen veertien dagen na schriftelijke ingebrekestelling door de verkrijger alsnog daarmee een begin heeft gemaakt, heeft de verkrijger het recht de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen op de wijze zoals in artikel 22 lid 1 van deze Algemene Voorwaarden is bepaald. Als aanvang van de bouw van het complex wordt beschouwd de aanvang met de funderingswerkzaamheden. De ondernemer moet alsdan aan de verkrijger binnen vier weken, nadat de verklaring tot ontbinding te zijner kennis is gebracht, terugbetalen alle aan hem ter zake van de koop-/aannemingsovereenkomst gedane betalingen, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van de betaling tot de datum van terugbetaling. De verkrijger heeft bovendien recht op vergoeding van de als gevolg van de ontbinding optredende schade.
3. De ondernemer is verplicht na aanvang van de funderingswerkzaamheden van het complex waarvan de woning deel uitmaakt, de werkzaamheden regelmatig voort te zetten.
4. Onder datum van oplevering wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst verstaan de datum waarop de verkrijger, nadat rapport van eventuele tekortkomingen is opgemaakt en door of namens beide partijen is getekend, de sleutels van de woning in ontvangst heeft genomen. De datum van oplevering moet door de ondernemer ten minste veertien dagen tevoren schriftelijk aan de verkrijger worden medegedeeld.

5. Bij overschrijding van het aantal werkbare werkdagen als omschreven in artikel 6 lid 1 van de koop-/aannemingsovereenkomst en ook, indien een door de ondernemer reeds aangekondigde oplevering wordt opgeschort, zal de ondernemer zonder ingebrekestelling aan de verkrijger een gefixeerde schadevergoeding van 0,25 promille van de koop-/aanneemsom per kalenderdag verschuldigd zijn
6. Indien de verkrijger onder overlegging van genoegzame bewijzen aantoont dat de door de overschrijding van het aantal werkbare werkdagen of door opschorting van een aangekondigde oplevering door hem werkelijk geleden schade meer bedraagt dan het bedrag van de gefixeerde schadevergoeding, heeft de verkrijger indien en voor zover dit redelijk is recht op aanvullende schadevergoeding.
7. Op verlangen van de ondernemer kan de geschillenbeslechtende instantie, indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist, de in lid 5 bedoelde gefixeerde schadevergoeding matigen, met dien verstande dat hij de verkrijger ter zake van de bedoelde tekortkoming niet minder kan toekennen dan de schadevergoeding op grond van de wet.
8. De schadevergoeding kan worden verrekend met de nog verschuldigde termijn(en).

Opschortingsrecht

Artikel 15

1. De verkrijger kan, zonder een beroep te doen op artikel 262 van Boek 6 ⁽³⁾ van het Burgerlijk Wetboek en onder behoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag in plaats van aan de ondernemer te betalen, in depot storten bij een notaris.
2. Dit recht bestaat niet in de volgende gevallen:
 - a. indien de ondernemer bij de aankondiging van de oplevering ten behoeve van de verkrijger een bankgarantie van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 16 van de Algemene Voorwaarden aan de verkrijger stelt, die bij de oplevering ingaat. De notaris beoordeelt of deze bankgarantie aan de wet en de in artikel 16 van deze voorwaarden gestelde eisen voldoet en treedt als bewaarder van het origineel van de bankgarantie op. Een kopie van de bankgarantie stuurt de notaris aan de verkrijger;
 - b. indien de ondernemer geen vervangende zekerheid stelt én er door de verkrijger ten behoeve van de ondernemer een waarborgsom als bedoeld in artikel 4 van de overeenkomst is gestort. In dat geval is het depot van 5% reeds tot stand gekomen via het bepaalde in artikel 4 lid 3 van de koop-/aannemingsovereenkomst (contractuele conversie laatste 50% waarborgsom ten behoeve van de ondernemer in 5% depot ten behoeve van de verkrijger).In deze gevallen is de verkrijger niet gerechtigd om op grond van dit artikel of van artikel 768 van Boek 7 ⁽³⁾ van het Burgerlijk Wetboek de betaling van verdere bedragen aan de ondernemer op te schorten.
3. De notaris brengt een eventueel depot in de macht van de ondernemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de verkrijger van de in artikel 262 van Boek 6 ⁽³⁾ van het Burgerlijk Wetboek toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de verkrijger aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
4. De notaris brengt het depot voorts in de macht van de ondernemer voor zover de verkrijger daarin toestemt, de ondernemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
5. Indien de verkrijger aan de ondernemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de ondernemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente als bedoeld in artikel 119 van Boek 6 ⁽³⁾ van het Burgerlijk Wetboek. Gedurende de drie maanden bedoeld in lid 3, is deze rente niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken zijn geconstateerd.
6. De verkrijger kan het depot alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

Artikel 16

Voor het geval de ondernemer een bankgarantie stelt als bedoeld in artikel 15 van de Algemene Voorwaarden in plaats van het depot, dient deze bankgarantie te zijn afgegeven door een in

Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling en dient deze aan te vangen per de datum van oplevering, onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren totdat:

- drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de verkrijger de notaris voordien schriftelijk meedeelt dat hij van de in artikel 262 van Boek 6 ⁽³⁾ van het Burgerlijk Wetboek toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de verkrijger aan de notaris tevens mee tot welk bedrag de bankgarantie moet worden gehandhaafd;
- de verkrijger schriftelijk instemt met het vervallen van de bankgarantie;
- of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat de bankgarantie niet of niet langer gerechtvaardigd is. De verkrijger kan de bankgarantie alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

Herstel tekortkomingen

Artikel 17

1. De ondernemer verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in het rapport als vermeld in artikel 14 lid 4 van deze Algemene Voorwaarden onverwijld, maar uiterlijk binnen drie maanden na de datum van oplevering te herstellen. In verband met de weersomstandigheden niet onverwijld uit te voeren werkzaamheden zullen zo spoedig mogelijk, wanneer de weersomstandigheden het toelaten, worden voltooid.
2. In geval van uiterlijke onvolkomenheden welke het gevolg zijn van aard en hoedanigheid van gebruikte materialen (bijvoorbeeld krimpscheuren) ontleent de verkrijger daaraan geen grond voor verhaal, tenzij die onvolkomenheden het gevolg zijn van het gebruik van materiaal van minderwaardige kwaliteit of van ondeskundig gebruik of ondeskundige toepassing van materialen door de ondernemer.

Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de ondernemer

Artikel 18

1. Onverminderd zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 17 lid 1 garandeert de ondernemer rechtstreeks ingevolge deze voorwaarden de woning gedurende zes maanden na de datum van oplevering tegen daarin aan de dag getreden tekortkomingen. Klachten dient de verkrijger binnen genoemde garantieperiode en binnen bekwame tijd na de ontdekking van de tekortkoming schriftelijk aan de ondernemer kenbaar te maken, in welk geval de ondernemer onverwijld zal overgaan tot het nodige herstel. Het in artikel 17 lid 2 bepaalde is alsdan van overeenkomstige toepassing.
2. Na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode is de ondernemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan de woning,
 - a. tenzij sprake is van een niet door de ondernemer aan de verkrijger schriftelijk kenbaar gemaakte afwijking van de technische omschrijving en/of tekeningen en/of eventuele staten van wijziging waardoor de verkrijger schade lijdt. Indien nakoming in redelijkheid niet meer van de ondernemer verlangd kan worden heeft de verkrijger recht op schadevergoeding. De verkrijger zal de tekortkoming binnen redelijke periode na de ontdekking aan de ondernemer mededelen;
 - b. tenzij de woning of enig onderdeel daarvan een ernstig gebrek heeft;
 - c. tenzij de woning of enig onderdeel daarvan een verborgen gebrek bevat en aan de ondernemer van zodanig verborgen gebrek binnen bekwame tijd na de ontdekking mededeling is gedaan;
 - d. onverminderd de aansprakelijkheid van de ondernemer ingevolge de SWK Garantie- en waarborgregeling.
3. Een gebrek is slechts als ernstig gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder b aan te merken, indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij de woning ongeschikt maakt voor zijn bestemming.
4. Een gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder c is slechts dan als verborgen gebrek aan te merken, indien het door de verkrijger redelijkerwijs niet eerder dan het tijdstip van de ontdekking onderkend had kunnen worden.
5. De rechtsvordering uit hoofde van een ernstig gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van twintig jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode.

6. De rechtsvordering uit hoofde van een verborgen gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode, onverminderd het bepaalde in lid 5 van dit artikel.
7. Indien de in lid 6 genoemde termijn verstrijkt
 - a. tussen het moment dat de klacht schriftelijk of anderszins aantoonbaar aan de ondernemer is gemeld, en het tijdstip waarop de ondernemer schriftelijk mededeelt aan de verkrijger dat hij de klacht als afgehandeld beschouwt, dan wel
 - b. binnen vier maanden na het tijdstip waarop de ondernemer schriftelijk mededeelt aan de verkrijger dat hij de klacht als afgehandeld beschouwt,is de rechtsvordering met terzijdestelling van het daaromtrent in lid 6 bepaalde niet ontvankelijk als zij wordt ingesteld na vier maanden na de dag waarop de ondernemer de hierboven bedoelde mededeling heeft gedaan.

Garantie- en waarborgregeling

Artikel 19

De ondernemer aanvaardt met betrekking tot de woning onverkort al de uit de SWK Garantie- en waarborgregeling voortvloeiende verplichtingen en garanties op nakoming waarvan de verkrijger boven en buiten het bepaalde in de artikelen 17 en 18 van deze Algemene Voorwaarden beroep kan doen.

Beëindiging aannemingsovereenkomst

Artikel 20

Beëindiging of opzegging van de overeenkomst op grond van de artikelen 763 ⁽³⁾ respectievelijk 764 lid 1 ⁽³⁾ van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is uitgesloten.

Ingebruikneming vóór oplevering

Artikel 21

1. De verkrijger is niet gerechtigd de woning voor de oplevering en voordat de opeisbaar geworden door hem verschuldigde betalingen hebben plaatsgehad, in gebruik te nemen of te doen nemen behoudens schriftelijke toestemming van de ondernemer.
Bij overtreding is de verkrijger voor elke dag dat de overtreding voortduurt aan de ondernemer een vergoeding verschuldigd van drie/tiende promille van de aanneemsom zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling is vereist.
2. Voordat de woning aan de verkrijger is opgeleverd, kan hij de voor hem uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen slechts aan een derde overdragen, indien de ondernemer deze derde als verkrijger aanvaardt en tussen de verkrijger en de derde een akte wordt opgemaakt. Een dergelijke contractoverneming heeft de in de wet geregelde gevolgen (artikel 159 van Boek 6 ⁽³⁾ van het Burgerlijk Wetboek).

Ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst

Artikel 22

1. Indien een der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van levering, terwijl de andere partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de nalatige partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd gelijk aan tien procent van de koop-/aanneemsom, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding.
Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.
2. Indien een der partijen in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds vóór de oplevering waarschijnlijk wordt, dat een der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de koop-/aannemingsovereenkomst ernstig te kort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen of te vorderen.
Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging

3. Indien op grond van lid 2 van dit artikel de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen, bepalen de ingevolge de koop-/aannemingsovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan. Zij kunnen de ontbinding doen afhangen van door hen te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

Bankgarantie

Artikel 23

Indien de verkrijger in plaats van een waarborgsom tot nakoming van zijn verplichtingen een schriftelijke bankgarantie jegens de ondernemer doet stellen tot hetzelfde bedrag als genoemd in artikel 4 lid 1 van de koop-/aannemingsovereenkomst, dient deze bankgarantie:

- a. tijdig aan de notaris ter hand gesteld te worden;
- b. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot de oplevering;
- c. afgegeven te zijn door een te goeder naam bekend staande in Nederland gevestigde financiële instelling;
- d. de clausule te bevatten dat bij in gebreke blijven van de verkrijger om de aannemingstermijnen te betalen de desbetreffende financiële instelling op eerste verzoek van de ondernemer het bedrag van de garantie dan wel een evenredig deel daarvan aan de ondernemer zal overmaken. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de openstaande aanneemsom.

- Noten**
- 1) Niet toegestaan in geval van van overheidswege gesubsidieerde bouw.
 - 2) Een jaar telt gemiddeld 180 werkbare werkdagen.
 - 3) De aangehaalde artikelen van het Burgerlijk Wetboek luiden:

Artikel 6:119

1. De schadevergoeding, verschuldigd wegens vertraging in de voldoening van een geldsom, bestaat in de wettelijke rente van die som over de tijd dat de schuldenaar met de voldoening daarvan in verzuim is geweest.
2. Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.
3. Een bedongen rente die hoger is dan die welke krachtens de vorige leden verschuldigd zou zijn, loopt in plaats daarvan door nadat de schuldenaar in verzuim is gekomen.

Artikel 6:159

1. Een partij bij een overeenkomst kan haar rechtsverhouding tot de wederpartij met medewerking van deze laatste overdragen aan een derde bij een tussen haar en de derde opgemaakte akte.
2. Hierdoor gaan alle rechten en verplichtingen over op de derde, voor zover niet ten aanzien van bijkomstige of reeds opeisbaar geworden rechten of verplichtingen anders is bepaald.
3. Artikel 156 en de leden 1-3 van artikel 157 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6:251

1. Staat een uit een overeenkomst voortvloeiend, voor overgang vatbaar recht in een zodanig verband met een aan de schuldeiser toebehorend goed, dat hij bij dat recht slechts belang heeft, zolang hij het goed behoudt, dan gaat dat recht over op degene die dat goed onder bijzondere titel verkrijgt.
2. Is voor het recht een tegenprestatie overeengekomen, dan gaat de verplichting tot het verrichten van de tegenprestatie mede over, voor zover deze betrekking heeft op de periode na de overgang. De vervreemder blijft naast de verkrijger jegens de wederpartij aansprakelijk, behoudens voor zover deze zich na de overgang in geval van uitblijven van de tegenprestatie van haar verbintenis kan bevrijden door ontbinding of beëindiging van de overeenkomst.
3. Het in de vorige leden bepaalde geldt niet, indien de verkrijger van het goed tot de wederpartij bij de overeenkomst een verklaring richt dat hij de overgang van het recht niet aanvaardt.

4. Uit de rechtshandeling waarbij het goed wordt overgedragen, kan voortvloeien dat geen overgang plaatsvindt.

Artikel 6:262

1. Komt een der partijen haar verbintenis niet na, dan is de wederpartij bevoegd de nakoming van haar daartegenover staande verplichtingen op te schorten.
2. In geval van gedeeltelijke of niet behoorlijke nakoming is opschorting slechts toegelaten, voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt.

Artikel 7:15

1. De verkoper is verplicht de verkochte zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de koper uitdrukkelijk heeft aanvaard.
2. Ongeacht enig andersluidend beding staat de verkoper in voor de afwezigheid van lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet waren ingeschreven.

Artikel 7:20

Is de zaak behept met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan de koper eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mits de verkoper hieraan redelijkerwijs kan voldoen.

Artikel 7:763

Indien de aannemer na het sluiten van de overeenkomst overlijdt of duurzaam arbeidsongeschikt wordt, kan ieder der partijen de overeenkomst beëindigen, voor zover zij, gezien de aard van de overeenkomst, aan het overlijden of de duurzame arbeidsongeschiktheid een redelijk belang bij beëindiging kan ontlenen. Voor de reeds verrichte arbeid en gemaakte kosten is de opdrachtgever een naar redelijkheid en met inachtneming van alle omstandigheden te bepalen vergoeding verschuldigd.

Artikel 7:764 lid 1

1. De opdrachtgever is te allen tijde bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen.

Artikel 7:768

1. De opdrachtgever kan, zonder een beroep te doen op artikel 262 van Boek 6 en onder behoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag in plaats van aan de aannemer te betalen, in depot storten bij een notaris.
2. De notaris brengt het bedrag in de macht van de aannemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de opdrachtgever van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de opdrachtgever aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
3. De notaris brengt het bedrag voorts in de macht van de aannemer voor zover de opdrachtgever daarin toestemt, de aannemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
4. Indien de opdrachtgever aan de aannemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de aannemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op wettelijke rente als bedoeld in artikel 119 van Boek 6. Gedurende de drie maanden als bedoeld in lid 2, is zij niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken worden geconstateerd.