



**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

Projectomschrijving : Tudorpark bouwveld 3
Planregistratienummer : ^C
Bouwnummer : ^C

Ondergetekenden:

Dura Vermeer Bouw Midden West B.V., gevestigd te Cruquius, KvK nummer 30063443,
vestigingsnummer 000018077285,

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

Verkrijger 1

Achternaam : @@@@
Voornamen : @@@@
Geslacht : man/vrouw
Adres : @@@@
Postcode : @@@@
Woonplaats : @@@@
Telefoon : @@@@
Geboortedatum en -plaats : @@@@
E-mail adres : @@@@

Verkrijger 2

Achternaam : @@@@
Voornamen : @@@@
Geslacht : man/vrouw
Adres : @@@@
Postcode : @@@@
Woonplaats : @@@@
Telefoon : @@@@
Geboortedatum en -plaats : @@@@
E-mail adres : @@@@

wordt de woning op beider naam gekocht? ja/nee

hierna te noemen 'de verkrijger',

zijn per ^C overeengekomen als volgt:

- I. De ondernemer verkoopt aan de verkrijger, die koopt van de ondernemer:
een perceel/de percelen grond ter grootte van circa ^C overeenkomstig de bij notaris VBC
Notarissen te Amersfoort gedeponeerde situatietekening aangeduid met het/de
bouwnummer(s) ^C gelegen te Hoofddorp met de -voor zover aanwezig - daarop in aanbouw
zijnde opstallen, kadastraal bekend als gemeente Haarlemmermeer, sectie ^C, nummer ^C.
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) | € ^C |
| | 2. de overige verschuldigde termijnen (inclusief omzetbelasting) | € ^C |
| B. | voor wat betreft de aanneemsom de nog niet ingevolge
artikel 5 lid 1 verschuldigd geworden termijnen
(inclusief omzetbelasting) | € ^C |
| C. | vergoeding (inclusief omzetbelasting) berekend overeenkomstig
het bepaalde in artikel 5 lid 4: | |
| | 1. over de grondkosten | € ^C |
| | 2. over de overige verschuldigde termijnen | € ^C |
| | Totaal (A + B + C) | € ^C |

(A)*

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:

- ^C (inclusief omzetbelasting) € ^C

- ^C (inclusief omzetbelasting) € ^C

etc.

(B)*

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

(A)*

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

(B)*

~~Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake, behoudens een rechtsvordering tot algehele vergoeding op basis van € ^C per centiare, indien het verschil 5% of meer bedraagt van de onder I opgegeven maat of grootte.~~

Waarborgsom/bankgarantie/verpanding bouwdepot

Artikel 4

(A)*

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

(B)*

1. ~~Binnen twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de verkrijger, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van het notarieel transport, moet hij aan de onder I genoemde notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de aanneemsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de verkrijger jegens de ondernemer uit hoofde van deze aannemingsovereenkomst. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de verkrijger binnen de gestelde twee maanden,~~

~~doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van het notarieel transport, een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag dan wel een pandrecht aan de ondernemer verlenen op het bouwdepot voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 23 van de Algemene Voorwaarden.~~

- ~~2. De verkrijger machtigt de notaris om de waarborgsom van 10% van de aanneemsom aan de ondernemer over te maken indien en zodra de laatste 10% van de aanneemsom is vervallen, mits de ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering een zekerheid van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 15 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de verkrijger heeft gesteld. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de laatste aannemingstermijn. De ondernemer legt het origineel van deze bankgarantie tijdig over aan de notaris en stuurt een kopie daarvan aan de verkrijger.~~
- ~~3. Indien de ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering geen zekerheid van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de verkrijger stelt, geldt het volgende. De verkrijger machtigt de notaris reeds nu voor alsdan om 50% van de waarborgsom (= 5% van de aanneemsom) aan de ondernemer over te maken. Dit bedrag strekt in mindering op de laatste 10% van de aanneemsom. De andere 50% van de waarborgsom wordt ter gelegenheid van de oplevering automatisch omgezet in een depot van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 15 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de verkrijger.~~
- ~~4. Indien de verkrijger een bankgarantie in de zin van dit artikel aan de ondernemer heeft gesteld, vervalt deze per de datum van de betaling van de laatste aannemingstermijn. Hetzelfde geldt voor een eventueel pandrecht op het bouwdepot.~~

Termijnen en betalingsregeling

Artikel 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 ^e termijn; aanvang van de bouw	0%
2 ^e termijn; ruwe begane grondvloer gereed	20%
3 ^e termijn; ruwe 1 ^e verdiepingsvloer gereed	6%
4 ^e termijn; binnenspouwblad begane grondvloer gereed	7%
5 ^e termijn; ruwe 2 ^e verdiepingsvloer gereed	7%
6 ^e termijn; binnenspouwblad 1 ^e verdieping gereed	6%
7 ^e termijn; dak woning waterdicht, exclusief garage	7%
8 ^e termijn; buitengevel gereed	12%
9 ^e termijn; stuc- tegel- en spuitwerk gereed	25%
10 ^e termijn; oplevering (te betalen voor oplevering)	10%
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)
(inclusief omzetbelasting) € ^C
 - termijn (datum aanvang bouw woning)
(inclusief omzetbelasting) € ^C
 - termijn (datum werkzaamheden gereed)
(inclusief omzetbelasting) € ^C
 - termijn (datum werkzaamheden gereed)
(inclusief omzetbelasting) € ^C
- etc.

(A)*

4. Tot de koop-/aanneemsom behoort de vergoeding die de ondernemer berekent over de termijnen die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds zijn verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van 6% per jaar voor de grondkosten en 6% per jaar voor de overige termijnen:

- a. over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf ^C tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, indien laatst bedoelde datum na voornoemde peildatum (^C) ligt;
- b. 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.

(B)*

4. ~~Over de grondkosten en de termijnen die verschuldigd zijn per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, wordt geen vergoeding in rekening gebracht.~~

(C)*

4. Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen. Over de grondkosten is per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding verschuldigd.
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-/aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de ondernemer rente te vergoeden van 6% per jaar voor de grondkosten en 6% per jaar voor de overige termijnen, te berekenen als volgt:
- a.1. 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 in lid 4 sub a van dit artikel genoemde peildatum (^C), tot aan de datum van levering;
 - a.2. 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;
 - b. 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-/aanneemsom opeisbaar.

6. Indien en voor zover de verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koop-/aanneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de verkrijger daarover aan de ondernemer een rente van 9% 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 8% 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 240 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 .
- (A)*
2. De ruwe begane grondvloer van de woning is gereedgekomen op ^C.
- (B)*
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

(A)*

1. ~~Overheidssubsidie ten aanzien van de bouw van de woning zal worden verstrekt op grond van ^C waarvoor een beschikking is afgegeven onder nummer ^C d.d. ^C.~~
2. ~~De aanvraag van de ingevolge de in lid 1 van dit artikel genoemde beschikking te verstrekken subsidie geschiedt door de verkrijger. De ondernemer zal daartoe tijdig de nodige formulieren en informatie aan de verkrijger verstrekken.~~
3. ~~De ondernemer garandeert dat de verkrijger op basis van de door hem verstrekte gegevens in aanmerking komt voor de subsidie volgens een door partijen aan deze akte gehechte en gewaarmerkte berekening.~~

(B)*

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 € ^C, zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € ^C;
 - b. dat de verkrijger binnen ^C maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de toezegging daartoe, om de woning na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.
- (A)*
 2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
- (B)*
 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 on vervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht 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 invoeren 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 ^C 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-/aanneemsom 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-/aanneemsom.

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 insolventiewaarborg 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 eengezinshuizen, 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, welke geen deel uitmaken van de modelovereenkomst, maar met deze overeenkomst wel een onverbrekelijk geheel vormen.

Artikel A

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 de deze overeenkomst, doch (indien dit tijdstip eerder vervalt) uiterlijk ter gelegenheid van het notarieel transport, via bewijsstukken aan te tonen dat het saldo van deze hypotheek, al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale koop-/aanneemsom en eventueel meerwerk te voldoen. De verkrijger verplicht zich in dit kader tevens om binnen dezelfde periode een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekking instelling, na ontvangst van de originele bouwnota's.
2. In aanvulling op artikel 8 lid 1 geldt het volgende:
Voor een geslaagd beroep op de niet-ervulling van de voorwaarde zoals genoemd in artikel 8 lid 1 sub a. dient verkrijger één afwijkbingsbrief van een te goeder naam bekend staande financiële instelling aan de ondernemer over te leggen. Bedoelde verklaring dient op naam te staan van verkrijger en dient de aangevraagde hoogte van de lening te benoemen.

Artikel B

1. De koop-/aannemingsovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat uiterlijk binnen zes maanden na ondertekening van deze koop-/aannemingsovereenkomst door de verkrijger:
 - a. alle voor het bouwplan benodigde toestemmingen, beschikkingen en vergunningen c.a., waaronder de omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen) zijn verkregen en onherroepelijk zijn geworden;
 - b. de ondernemer tenminste 70% van de woningen in het onderhavige project 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;
 - c. de ondernemer de beschikking heeft over de benodigde bouwrijpe grond.
2. Voor artikel 9 lid 2 en artikel 10 lid 3 van de koop-/aannemingsovereenkomst, 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 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 C

De ondernemer is niet aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes welke aan de verkrijger zijn uitgebracht. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 8 lid 5.

Artikel D

Het is de verkrijger zonder toestemming van de ondernemer niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voordat de akte van levering is verleden; handelingen in strijd met het vorenstaande zijn nietig ten aanzien van de ondernemer en worden als niet-gedaan beschouwd.

Artikel E

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

Artikel F

1. De ondernemer zal uiterlijk bij de aankondiging van de oplevering ten behoeve van de verkrijger een bankgarantie als bedoeld in artikel 15 lid 2 sub a van de Algemene Voorwaarden stellen, welke bankgarantie alsdan in de plaats zal treden van het aan de verkrijger ingevolge lid 1 van voornoemd artikel toekomende opschortingsrecht.
2. Vanwege de onder lid 1 gestelde vervangende zekerheid, is de verkrijger gehouden om de laatste termijn(en) van de aanneemsom geheel en zonder korting aan de ondernemer te betalen.
3. De notaris, onder wie de onder 1 genoemde bankgarantie berust, zal bij de aankondiging van de oplevering eenmalig een kopie van de bankgarantie aan de verkrijger zenden.

Artikel G

De gegevens van de verkrijger kunnen worden gebruikt voor een enquête onder kopers van nieuwe woningen. De enquête maakt deel uit van de gegevensverzameling ten behoeve van de Stichting Klantgericht Bouwen met als doel de waardering van de koper van een woning te meten en een uitspraak te kunnen doen over de dienstverlening en opleverkwaliteit van de ondernemer. Deze meetresultaten worden per ondernemer gepubliceerd op internet (Bouwprestaties.nl).

De Stichting Klantgericht Bouwen is een initiatief van Bouwend Nederland en heeft tot doel de geleverde kwaliteit (bij nieuwbouwkoopwoningen) te meten en daarmee te verbeteren. De stichting heeft geen winstoogmerk.

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

☐ De verkrijger geeft geen toestemming voor verstrekking van gegevens voor bovenvermeld onderzoek.

Artikel H

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 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 cq talrijke keuzemogelijkheden voor de verkrijger in relatie 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 I

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

Artikel J

Het is verkrijger zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de ondernemer niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze koop-/aannemingsovereenkomst aan derden over te dragen voordat de woning aan de verkrijger is opgeleverd.

Artikel K

De Verkrijger is gerechtigd om met betrekking tot eventueel gewenst meerwerk inzake de keuken direct te onderhandelen met **De Showroom B.V.** (KVK 67944930, gevestigd te Haarlem), hierna verder te noemen "**de Onderaannemer**". Verkrijger en Onderaannemer dienen het bepaalde in artikel 7 (wijzigingen in opdracht van de Verkrijger) van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst eengezinshuizen (projectmatige bouw) in acht te nemen.

Al het schriftelijke tussen de Verkrijger en Onderaannemer overeengekomen meerwerk ter zake van de inrichting van de keuken geldt als zijnde overeengekomen tussen de Verkrijger en Ondernemer. Het totaalbedrag aan meerwerk ter zake van de keuken (het meerdere boven de waardecheque), wordt gefactureerd door de Onderaannemer aan wie de Verkrijger bevrijdend dient te betalen, één en ander conform de artikel 5 lid 9 van de koop-/aannemingsovereenkomst.

Ter voorkoming van o.a. diefstal zal de keuken niet eerder dan na oplevering van de woning worden geleverd en gemonteerd. Dientengevolge zal het restantbedrag van de keuken (75% van de meerwerkprijs) voorafgaand aan de overeengekomen afroep dag (de dag dat de keuken wordt geleverd en gemonteerd) worden gefactureerd en dient de keuken te zijn betaald.

Het in artikel 15 en 16 (opschortingsrecht) van de Algemene Voorwaarden gestelde is op het meerwerkbedrag van de keuken van overeenkomstige toepassing indien en zodra Verkrijger via De Showroom B.V. een keuken heeft gekocht. Door de constructie als bovenstaand omschreven, valt de keuken van De Showroom B.V. onder de toepasselijke SWK Garantie- en waarborgregeling, waardoor u verzekerd bent van levering en garantie.

Getekend te ^C
op ^C
De ondernemer: ^C

Getekend te ^C
op ^C
De verkrijger: ^C

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.
4. Kopers contractmap, versie @@@
5. Verkoopcontracttekeningen woningen dd. @@@
7. Technische omschrijving dd. @@@
8. Kleur- en materiaalstaat dd. @@@
9. Basiskeuzelijst meer- en minderwerklijst dd. @@@
10. Ontwerp akte van levering met daarin bijzondere bepalingen/lasten en beperkingen

Verkrijger verklaart bekend te zijn met de inhoud van gemelde bijlagen en deze te aanvaarden.
Verkrijger verklaart bekend te zijn dat de projectbrochure geen onderdeel uitmaakt van de contractstukken.

Getekend te ^C
op ^C
De verkrijger: ^C

- * Waar bepalingen voorkomen voorzien van de aanduiding (A), (B) en (C) moet een keuze tussen de aldus aangeduide bepalingen worden gemaakt.