



**KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST VOOR EENGEZINSHUIZEN MET TOEPASSING VAN DE SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING WAARAAN HET KEURMERK VAN DE STICHTING GARANTIEWONING IS VERLEEND**

Overeenkomstig het model, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020.

Bij deze koop-/aannemingsovereenkomst horen:

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

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

Planregistratienummer : SE 65.05.91.056  
Plan (benaming) : Tudorpark Canterbury Fase 1, bouwvelden 20a, 24 en 27  
Bouwnummer : 640 t/m 646, 774 t/m 785, 799 t/m 805 en 848 t/m 852

Ondergetekenden:

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

hierna in deze akte 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 namen gekocht? N.v.t. / Ja. / Nee, de woning wordt op naam van **^C** gekocht. \*)

\*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

hierna in deze akte 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**, plaatselijk bekend als (nabij) Laan van Tudor, gelegen te **Hoofddorp**, kadastraal bekend Gemeente **Haarlemmermeer** sectie **AD** nummer **^C** met de – voor zover aanwezig – daarop in aanbouw zijnde opstallen, overeenkomstig de bij notaris **VBC notarissen N.V. te Amersfoort**, hierna in deze akte te noemen: '**de Notaris**', gedeponeerde situatietekening aangeduid met het / de bouwnummer(s) **^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 bovenomschreven grond de daarop geprojecteerde / in aanbouw zijnde opstal(len) (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

**III** De totale koop-/aanneemsom bedraagt:

A. voor wat betreft de koopsom:

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

1.	grondkosten (inclusief omzetbelasting)	EUR	<b>^C</b>
2.	de overige termijnen (inclusief omzetbelasting)	EUR	<b>^C</b>

B. voor wat betreft de aanneemsom:

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

		EUR	<b>^C</b>
--	--	-----	-----------

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

		EUR	<b>^C</b>
--	--	-----	-----------

Totaal (A + B + C)		EUR	<b>^C</b>
--------------------	--	-----	-----------

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

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

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

Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen.

## **Bedenktijd**

### **Artikel 1**

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

## **Levering**

### **Artikel 2**

1. De levering van het / de onder I van de akte bedoelde perceel / percelen grond met de daarop eventueel reeds gebouwde opstal(len), hierna in deze akte te noemen: '**de Levering**', zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door de Notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) weken na het laatste van de hierna onder a. en b. bedoelde tijdstippen:
  - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 8 en 10 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede
  - b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 14 lid 2 van de Algemene Voorwaarden.
2. Indien het / de in lid 1 van dit artikel bedoelde perceel / percelen grond ten tijde van de Levering nog ten name staat / staan van een derde, zal de Verkrijger ermee genoegen nemen, dat – indien de Ondernemer zulks wenst – die derde rechtstreeks aan de Verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

## **Afwijkende perceelsgrootte**

### **Artikel 3**

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

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

**Artikel 4**

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

**Termijnen en betalingsregeling****Artikel 5**

1. De termijnen van de koop-/aanneemsom zijn de volgende:

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

1. Aanvang bouw woning	10%
2. Ruwe begane grondvloer gereed	20%
3. Ruwe 1e verdiepingsvloer gereed	6%
4. Ruwe 2e verdiepingsvloer gereed	7%
5. Binnenspouwbladen begane grond gereed	7%
6. Binnenspouwbladen verdiepingen gereed	6%
7. Buitengevel gereed	7%
8. Dak waterdicht	7%
9. Stuc-/spuit-/tegelwerk gereed	20%
10. Oplevering woning	10%

2. Behoudens het geval waarin de Verkrijger recht op uitstel van betaling heeft zoals bedoeld in lid 5 van dit artikel, worden de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijnen steeds opeisbaar veertien (14) dagen na de dagtekening van een door of vanwege de Ondernemer gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit de Ondernemer recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien (14) dagen na de dagtekening door de Ondernemer ontvangen dient te zijn. Door of namens de Ondernemer kan alleen aanspraak worden gemaakt op volledig gepresteerde termijnen. Pro rata betaling van een slechts gedeeltelijk gepresteerde termijn is uitgesloten.

3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen (inclusief omzetbelasting) verschuldigd:

- termijn grondkosten	EUR	<b>AC</b>
<del>termijn <b>AC</b> (<b>AC</b> datum aanvang bouw woning)</del>	<del>EUR</del>	<del><b>AC</b></del>
<del>termijn <b>AC</b> (<b>AC</b> datum werkzaamheden gereed)</del>	<del>EUR</del>	<del><b>AC</b></del>
<del>termijn <b>AC</b> (<b>AC</b> datum werkzaamheden gereed)</del>	<del>EUR</del>	<del><b>AC</b></del>

4. ~~(A) KEUZE~~

~~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 onder III.A.1. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf ~~A~~C tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen;~~
- ~~b. over de overige onder III.A.2. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende (14e) dag na die waarop de bouw van de woning is aangevangen c.q. waarop de werkzaamheden zijn gereed gekomen tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.~~

~~Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de Levering te worden voldaan.~~

**~~(B) KEUZE~~**

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

**~~(C) KEUZE~~**

~~Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen. Over de grondkosten is tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding verschuldigd.~~

5. Zolang de Levering niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/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 onder III.A.1. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf de in lid 4 sub a van dit artikel genoemde peildatum (vanaf 4 weken na de datum dat de opschortende voorwaarden vervuld zijn) tot aan de datum van de Levering;
  - a.2. over de overige onder III.A.2. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van de Levering;
  - b. over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van de Levering.Deze rente dient eveneens bij de Levering te worden voldaan. Op de dag van de Levering wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de koop-/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 der voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en / of tussen partijen nader te maken afspraken.
7. De rente als bedoeld in de leden 5 en 6 van dit artikel wordt vermeerderd met omzetbelasting.
8. a. Indien meerwerk overeengekomen wordt, zal de volgende betalingsregeling gelden:

- voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de Verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de Ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna;
  - de leden 2, 4, 5, 6 en 7 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk;
  - het meerwerk dient betaald te zijn vóór oplevering van de woning, mits het meerwerk gereed is.
- b. Indien minderwerk overeengekomen wordt, geldt dat de waarde hiervan in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of, indien deze laatste er niet zijn dan wel niet toereikend zijn, op de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom.

### Bouwtijd en start werkbare werkdagen

#### Artikel 6

1. De Ondernemer verbindt zich de woning binnen **300 (driehonderd)** werkbare werkdagen na de aanvang van de bouw van de woning geheel voor bewoning gereed aan de Verkrijger op te leveren in de zin van artikel 14 lid 4 van de Algemene Voorwaarden.
2. ~~(A) KEUZE~~  
De bouw van de woning is begonnen op ~~^C~~.  
**(B) KEUZE**  
De bouw van de woning is nog niet begonnen. De Ondernemer zal binnen acht (8) dagen na de aanvang daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn schriftelijk aan de Verkrijger mededelen. Deze schriftelijke mededeling zal geschieden hetzij, indien van toepassing, middels facturering van de desbetreffende termijn van de aanneemsom hetzij middels een andere schriftelijke mededeling.

### Overheidssubsidie

#### Artikel 7

##### ~~(A) KEUZE~~

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) KEUZE**

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

## Ontbindende voorwaarden

### Artikel 8

1. ~~(A) KEUZE~~

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

**(B) KEUZE**

Ter zake van de aankoop door de Verkrijger van de onder I van deze akte bedoelde woning is financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van de woning een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan EUR **^C**, zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR **^C**.

2. **(A) KEUZE**

Ter zake van de bewoning van de onder I van deze akte bedoelde woning is geen huisvestingsvergunning benodigd.

~~**(B) KEUZE**~~

~~Ter zake van de bewoning van de onder I van deze akte bedoelde woning is een huisvestingsvergunning benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen **^C** (**^C** getal in letters) maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de schriftelijke toezegging daartoe, om de woning na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.~~

3. ~~**(A) KEUZE**~~

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

**(B) KEUZE**

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

4. a. Indien één of meerdere van de in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de Verkrijger het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief, te verzenden aan de Ondernemer uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.
- b. Het invoeren van de ontbinding op grond van de leden 1 en / of 3 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling. Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de betreffende (gemeentelijke) instantie.

5. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 3 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Ondernemer, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.
6. Indien ter zake van de aankoop door de Verkrijger van de onder I van deze akte bedoelde woning financiering is benodigd als bedoeld in lid 1 van dit artikel én het in lid 1 van dit artikel bedoelde rentevoorstel niet (meer) door de geldgever wordt verlengd en gestand wordt gedaan tot en met de datum van de Levering, dan is de Verkrijger verplicht een nieuw rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de Levering (al dan niet door of namens de Ondernemer) is medegedeeld. De Ondernemer draagt er zorg voor dat de Verkrijger deze datum tijdig verneemt. Indien de Verkrijger geen geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de Levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.

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

#### **Artikel 9**

1. De Ondernemer verklaart, dat de woning, die het onderwerp is van deze overeenkomst, deel uitmaakt van een door SWK geregistreerd project en door haar is ingeschreven onder planregistratienummer **SE 65.05.91.056** en verbindt zich tegenover de Verkrijger ter zake van die woning de verplichtingen uit de SWK Garantie- en waarborgregeling te zullen nakomen.
2. De Ondernemer verplicht zich tegenover de Verkrijger om overeenkomstig de toepasselijke SWK Garantie- en waarborgregeling terstond doch uiterlijk binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat aan de Verkrijger.

#### **Afgifte weigering SWK waarborgcertificaat**

#### **Artikel 10**

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij vervulling ontbindende voorwaarde, dat de afgifte van een SWK waarborgcertificaat wordt geweigerd.
2. Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde wordt vervuld, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij de Verkrijger binnen veertien (14) dagen na ontvangst van het bericht van weigering bij aangetekende brief aan de Ondernemer heeft aangezegd dat hij de overeenkomst in stand wenst te laten, onverminderd het recht op schadevergoeding.
3. De Verkrijger heeft het recht om de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, indien:
  - a. de Ondernemer niet conform artikel 9 lid 2 van deze akte binnen twee (2) weken na de ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat; of



- b. de Verkrijger zelf een aanvraag heeft ingediend bij SWK tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat en binnen drie (3) maanden na het ondertekenen van deze akte door de Verkrijger geen certificaat van SWK of de schriftelijke toezegging tot afgifte daarvan heeft gekregen.
4. De aanzegging tot ontbinding van de overeenkomst op grond van lid 3 van dit artikel zal geschieden bij aangetekende brief. Het beroep op ontbinding op grond van lid 3 sub a. van dit artikel kan geen effect sorteren, indien binnen veertien (14) dagen na de aanzegging het SWK waarborgcertificaat is afgegeven.
5. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het geval genoemd in lid 1 van dit artikel, heeft de Verkrijger recht op een bedrag ter grootte van 5% van de koop-/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 onder I van deze akte bedoelde verkoop en de 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 verleend door SWK.

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

## Informatie

### Artikel 13

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

## Uitsluitingen

### Artikel 14

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

- het bouw- en woonrijp maken van het / de terrein(en) waarop de onderhavige woning zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van de onderhavige woning;
- het slopen van de opstal(len) die zich op het / de terrein(en) bevinden, waarop de onderhavige woning zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van de onderhavige woning;
- het saneren van het / de terrein(en) waarop de onderhavige woning zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van de onderhavige woning;

- de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen;
  - de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
  - de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten de woning;
- zijn uitgesloten van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

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

## Opschortende voorwaarden

### Artikel 15

#### ~~(A) KEUZE~~

~~Er zijn geen opschortende voorwaarden meer van toepassing.~~

#### (B) KEUZE

1. Deze koop-/aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen **9** maanden na ondertekening door de Verkrijger van deze overeenkomst:
  - a. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, door SWK een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
  - b. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, alsmede, indien voor de onderhavige woning van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst d.d. **^C**, nummer **^C**, eveneens de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
  - c. de Ondernemer voor ten minste **70%** van de in totaal **31** woningen, waaruit het onderhavige project bestaat, een SWK overeenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
  - d. de Ondernemer het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in eigendom dan wel het gebruiksrecht daarvan heeft verkregen;
  - e. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van de Ondernemer;
  - f. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, de eventueel vereiste vergunning onder de Wet Natuurbescherming is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert dat, op basis van het verrichte vooronderzoek omtrent eventueel onder die wet vergunningsplichtige activiteiten, het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen.
  - g. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, er een akkoord van bevoegd gezag is voor het aanleggen van een gesloten bodem energie systeem.
2. Voor artikel 4 (waarborgsom), artikel 8 leden 1 (financiering) en / of 2 (huisvestingsvergunning) en / of 3 (Nationale Hypotheek Garantie), artikel 9 lid 2 (aanvraag certificaat) en artikel 10 (weigering afgifte certificaat) van de overeenkomst alsmede artikel 14 lid 2 (start bouw) van de Algemene Voorwaarden geldt in plaats van de datum van ondertekening door de Verkrijger en / of na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in

vervulling zijn gegaan. Dit moment zal binnen veertien (14) dagen nadien schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, aan de Verkrijger kenbaar worden gemaakt.

3. Indien en zodra de Ondernemer vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal / zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Ondernemer het recht de Verkrijger vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal **3** maanden te doen. De Verkrijger zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Verkrijger is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de Ondernemer, bij voorkeur middels aangetekende brief, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door de Verkrijger wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.
4. Indien de Ondernemer voor het verkrijgen van de onder lid 1 sub a. van dit artikel genoemde planacceptatie door of namens SWK technische en / of juridische wijzigingen moet doorvoeren dan wel dat deze ten behoeve van de onder lid 1 sub b van dit artikel genoemde omgevingsvergunning van overheidswege worden opgelegd, zal de Ondernemer binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, doch uiterlijk één (1) maand voor afloop van deze termijn, de Verkrijger, bij aangetekende brief, ter zake op de hoogte stellen. Indien de Verkrijger zich niet kan conformeren aan de eventuele wijzigingen, dient de Verkrijger zulks binnen veertien (14) dagen na ontvangst van bedoelde kennisgeving aan de Ondernemer bij aangetekende brief mee te delen. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen dan wel, indien van toepassing, wordt geacht daarmee de ontbinding van de onderhavige overeenkomst te zijn ingeroepen. Partijen zijn in dat geval over en weer geen (schade)vergoeding hoe ook genaamd aan elkaar verschuldigd. Indien binnen de genoemde termijn van veertien (14) dagen de Verkrijger geen beroep heeft gedaan op zijn in dit lid bedoelde rechten, worden de wijzigingen geacht door de Verkrijger te zijn geaccepteerd.

## **Geschillenbeslechting**

### **Artikel 16**

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

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

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

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

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

#### **Artikel 17**

1. Op de koop-/aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020.
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van SWK Garantie- en waarborgregeling, wordt gelezen: SWK Garantie- en waarborgregeling 2020.

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

#### Artikel A

~~(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.

#### Artikel B

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 geldverstrekende instelling, na ontvangst van de originele bouwnota's.

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

#### 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 6.

#### 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 Algemene verordening gegevensbescherming.

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

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

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

#### Artikel H

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 I

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. Zie ook artikel R.

#### Artikel J

1. Het op de woning van de Verkrijger toepasselijke bouwplan is specifiek ontwikkeld om aan de Verkrijger een zo compleet mogelijke en gebruiksklare woning op te leveren. In dit verband biedt de Ondernemer de woning uitsluitend aan inclusief de in de technische omschrijving aangegeven

badkamer, toilet(ten) en keuken (hierna: de standaardonderdelen) of de door de Verkrijger bij Thuis De Showroom uit te kiezen badkamer, toilet(ten) en keuken (hierna: de Showroomkeuzes). De standaardonderdelen c.q. de Showroomkeuzes zijn een vast onderdeel van de te realiseren woning. De Verkrijger verklaart bekend te zijn met deze opzet van het bouwplan en aanvaardt reeds nu dat elk minderwerkverzoek ten aanzien van de Showroomkeuzes c.q. standaardonderdelen vanwege de opzet van het bouwplan is uitgesloten.

2. Een verzoek tot wijziging van de tekening of de technische omschrijving, niet zijnde een minderwerkverzoek als bovenbedoeld, kan door de Ondernemer beperkt worden toegewezen, indien het verzoek tot wijziging nadelige gevolgen kan hebben voor de plaatsing of uitvoering van de standaardonderdelen c.q. de Showroomkeuzes.

3. Op de standaardonderdelen en de Showroomkeuzes is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing.

#### Artikel K

Indien de Verkrijger kiest voor onderstaande opties, gelden in aanvulling op de toepasselijke SWK Garantie- en waarborgregeling en het bijbehorend Garantiesupplement de volgende SWK garantietermijnen:

- voor het functioneren van de keukenapparatuur (beschadiging en de afwerking van de apparatuur zijn uitgesloten), tot 2 jaar;
- voor de verlijming c.q. bevestiging van de vloerbedekking alsmede de vlakheid van de afwerking daarvan, tot 2 jaar.

#### Artikel L

Het is Verkrijger bekend dat het wonen in een luchthavenomgeving soms ook geluidshinder kan opleveren vanwege het vliegverkeer en de nabijheid van uitvliegroutes.

#### Artikel M

Verkrijger is ermee bekend dat in het project Tudorpark, waarvan het Verkochte deel uit maakt, circa 1375 woningen zullen worden gebouwd, waaronder appartementen tot circa 25 meter hoog en circa 30% sociale huurwoningen verdeeld over het project.

#### Artikel N

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

#### Artikel O

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

#### Artikel P

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

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

warmtepomp met boiler vat en het PV-systeem voor de opwekking van elektriciteit worden gesloten met **Klimaatgarant BV (KVK 56279620, gevestigd te Schiedam)**, hierna verder te nemen "KG". Indien er al een subsidie is te verkrijgen op het WKO-systeem, zal deze subsidie door de Ondernemer worden aangevraagd en heeft de Ondernemer de subsidie benut om de V.O.N. prijs te verlagen. Verkrijger is ermee bekend dat er geen subsidie meer op het WKO-systeem door de Verkrijger kan worden aangevraagd.

De Verkrijger sluit voor levering van de woning een huurovereenkomst (met koopoptie) voor de warmtepompinstallatie af met KG (zie bijlage Huurovereenkomst). Bij deze huurovereenkomst zal een kettingbeding en een opstalrecht in de leveringsakte gevestigd worden ten behoeve van KG. De Verkrijger zal zijn onvoorwaardelijke medewerking verlenen aan het vestigen van een opstalrecht ten behoeve van de warmtepompinstallatie op zijn perceel. De huur van de warmtepompinstallatie en het PV-systeem valt buiten de genoemde V.O.N. prijs en daarmee buiten de toepasselijke SWK garantie- en waarborgregeling.

#### Artikel Q

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

#### Artikel R

Verkrijger is ermee bekend dat er een zelfbewoningsplicht met kettingbeding van 5 jaar is opgenomen in de leveringsakte. Verkrijger is ermee bekend dat er een anti-speculatiebeding van 10 jaar is opgenomen in de leveringsakte. Verkrijger is ermee bekend dat bij overtreding of niet-nakoming van het artikel een boete dan wel een vergoeding is verschuldigd. Verkrijger is ermee bekend dat het kettingbeding inhoudt dat aan de rechtsopvolgers van verkrijger al deze verplichtingen op dezelfde wijze worden doorgelegd, eveneens de boeteclausule.

### **ZELFBEWONINGSPLICHT MET KETTINGBEDING**

Aangezien het Verkochte een zogenaamde 'betaalbare koopwoning met korting' betreft zijn Verkoper en Koper het volgende in de Koopovereenkomst overeengekomen:

1. De Koper is verplicht gedurende een periode van vijf aaneengesloten jaren de door hem gekochte woning op het Verkochte zelf te bewonen. Deze periode van zelfbewoning gaat in op de dag dat de Koper als bewoner van het Verkochte in het bevolkingsregister ingeschreven staat.
2. Bij iedere overtreding of niet-nakoming van het in dit artikel bepaalde, zal de Koper voor iedere maand dat de verboden toestand duurt een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) olopend tot een maximum van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) verbeuren ten behoeve van Verkoper te betalen binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Verkoper.
3. Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop - binnen vijf (5) jaar na de inschrijving van Koper in het bevolkingsregister- dienen in de akte van levering of de akte van vestiging van het zakelijk recht bovengenoemde verplichtingen, alsmede deze bepaling en onderstaand boetebeding in hun geheel aan elke opvolger van de Koper in eigendom of rechthebbende

op het zakelijk gebruiks -of genotrecht te worden opgelegd en ten behoeve van Verkoper (of diens rechtsvolgers) te worden bedongen en aangenomen. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel is degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van Verkoper (of diens rechtsvolgers) een direct opeisbare boete verschuldigd van honderdduizend euro (EUR 100.000,00) onverminderd het recht van Verkoper om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.

4. Na verloop van een periode van vijf (5) na eerste inschrijving van Koper in het bevolkingsregister komen de in dit artikel genoemde verplichtingen te vervallen.
5. Verkoper kan van de zelfbewoningsverplichting als bedoeld in dit artikel ontheffing verlenen op grond van gebleken hardheid, welke buiten verhouding staat tot het algemeen belang dat met de toepassing van die verplichting casu quo dat verbod zou zijn gediend en zou leiden tot schrijnende onbillijkheid. Deze ontheffing kan onder meer worden verleend ingeval van:
  - a. verandering van werkring van de Koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - b. noodzaak van verhuizing met het oog op de gezondheid van de Koper of van een van zijn gezinsleden.

#### **ANTI-SPECULATIEBEDING**

Aangezien het Verkochte een zogenaamde 'betaalbare koopwoning met korting' betreft zijn Verkoper en Koper het volgende in de Koopovereenkomst overeengekomen:

- A. 1. Het is de Koper niet toegestaan om gedurende de periode vanaf datum van eigendomsoverdracht tot en met tien jaar te rekenen vanaf de dag dat de Koper als bewoner van de Woning in het bevolkingsregister ingeschreven staat (hierna te noemen: **datum van eerste bewoning**) tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de door hem gekochte woning op het Verkochte (hierna: **Woning**) aan derden - verlening van een zakelijk genotsrecht daaronder begrepen - over te gaan, tenzij hij hiervoor schriftelijk toestemming heeft verkregen van Verkoper (of diens rechtsvolgers) en hij voldoet aan de volgende betalingsverplichting:
  - a. vanaf de datum van eigendomsoverdracht tot en met het eerste jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is de Koper een vergoeding verschuldigd van éénhonderd procent (100%) van de overwinst;
  - b. gedurende het tweede jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is de Koper een vergoeding verschuldigd van negentig procent (90%) van de overwinst;
  - c. gedurende het derde jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is de Koper een vergoeding verschuldigd van tachtig procent (80%) van de overwinst;
  - d. gedurende het vierde jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is de Koper een vergoeding verschuldigd van zeventig procent (70%) van de overwinst;
  - e. gedurende het vijfde jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is de Koper een vergoeding verschuldigd van zestig (60%) van de overwinst.



- f. gedurende het zesde jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is de Koper een vergoeding verschuldigd van vijftig procent (50%) van de overwinst;
- g. gedurende het zeven jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is de Koper een vergoeding verschuldigd van veertig procent (40%) van de overwinst;
- h. gedurende het achtste jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is de Koper een vergoeding verschuldigd van dertig procent (30%) van de overwinst;
- i. gedurende het negende jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is de Koper een vergoeding verschuldigd van twintig procent (20%) van de overwinst;
- j. gedurende het tiende jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is de Koper een vergoeding verschuldigd van tien procent (10%) van de overwinst.

De hiervoor genoemde vergoedingen komen toe en zijn door de Koper verschuldigd aan Verkoper (of diens rechtsvolgers).

De overwinst is gelijk aan het verschil tussen de waarde van de Woning bij vervreemding door de Koper en het totaalbedrag van:

- de kosten van verkrijging in eigendom van de Woning, vanaf de datum van levering geïndexeerd met het door Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna te noemen: **CBS**), vastgestelde consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens dan wel een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS eerstgenoemd prijsindexcijfer niet meer hanteert; en
- kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de Woning.

Bij gedeeltelijke vervreemding of verlening van een zakelijk genotsrecht zal zoveel mogelijk naar rato van de waarde van de verleende en resterende rechten gehandeld worden. De waarde van de Woning bij vervreemding is gelijk aan de koopsom, welke de Koper van de hem opvolgende eigenaar ontvangt, tenzij Verkoper (of diens rechtsvolgers) van oordeel is dat genoemde waarde de koopsom overtreft.

De waarde wordt in het laatste geval vastgesteld door drie deskundigen waarvan er een aangewezen wordt door de Koper, een door Verkoper (of diens rechtsvolgers) en de derde door:

- de door de Koper aangewezen deskundige; en
- de door Verkoper (of diens rechtsvolgers) aangewezen deskundige.

De beslissing van de deskundigen over de waarde van de Woning is voor beide partijen bindend. Koper en Verkoper dragen ieder de kosten van de door hen aangewezen deskundige. De kosten aangaande de derde aangewezen deskundige komen voor de helft voor rekening van Koper en de andere helft voor rekening van Verkoper.

Gedurende de periode vanaf de datum waarop de deskundigen aangewezen zijn tot en met de datum waarop de deskundigen besloten hebben (casu quo de rechter vonnis wijst), wordt de termijn gedurende welke de Koper tot afdracht van (een deel van) de overwinst gehouden is van rechtswege gestuit. Indien bovenstaande berekeningswijze tot een negatief bedrag leidt, bedraagt de vergoeding nihil.

- 2. De aan Verkoper (of diens rechtsvolgers) verschuldigde vergoeding dient uiterlijk op de dag van juridische overdracht van de Woning/vestiging van het zakelijk recht te worden

betaald door storting op de kwaliteitsrekening van de notaris welke belast is met de overdracht van de Woning.

- B. 1. Onder de kosten van verkrijging in eigendom van de Woning worden begrepen: de grondwaarde, de aanneemsom, de kosten van meerwerk, de rente over vervallen termijnen op grond van de koop-aannemingsovereenkomst, met een maximum van drie procent (3%) van de koopsom en de verschuldigde omzetbelasting.
2. Onder de kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de Woning worden begrepen: de kosten van al hetgeen volgens verkeersopvattingen onderdeel uitmaakt van de Woning in de zin van artikel 3:4 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voor de hiervoor sub 1 en 2 bedoelde kosten dient de Koper de nota's van derden te overleggen waaruit de kosten van verbeteringswerkzaamheden blijken.
4. Van de onder A genoemde betalingsverplichtingen wordt geen vrijstelling verleend.
5. De Koper is verplicht van elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woning dan wel vestiging van een zakelijk genotsrecht tenminste een maand voor de datum van overdracht dan wel vestiging van het zakelijk recht Verkoper (of diens rechtsvolgers) daarvan in kennis stellen onder overlegging van het rapport met bijlagen bedoeld in artikel B.3 en aan haar alle inlichtingen te verstrekken die zij nodig acht.
6. De Koper verplicht zich jegens Verkoper (of diens rechtsvolgers) tot het gestelde in dit artikel van deze akte. Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woning, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks -of genotsrecht daarop - binnen de periode gedurende welke de Koper tot afdracht van (een deel van) de overwinst gehouden is, dienen in de akte van levering of de akte van vestiging van het zakelijk recht bovengenoemde verplichtingen, alsmede deze bepaling en onderstaand boetebeding in hun geheel aan elke opvolger van de Koper in eigendom of rechthebbende op het zakelijk gebruiks -of genotrecht te worden opgelegd en ten behoeve van Verkoper (of diens rechtsvolgers) te worden bedongen en aangenomen. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel is degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van Verkoper (of diens rechtsvolgers) een direct opeisbare boete verschuldigd van honderdduizend euro (EUR 100.000,00) onverminderd het recht van Verkoper om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.

#### Artikel S

Sinds 1 januari 2021 gelden de BENG-eisen voor nieuwbouw. Deze regels stellen eisen aan de maximale energiebehoefte (BENG 1), het fossiele energieverbruik (BENG 2) en aan de opwek van hernieuwbare energie (BENG 3). De woningen voldoen aan de wettelijk vastgestelde normen. Voor deze woningen is bovendien gekozen om 100% van de gebouw gebonden energie met hernieuwbare energie op te wekken. In vaktermen: BENG 2 = 0 kWh en BENG 3 = 100%.

#### Artikel T

Ingeval van tegenstrijdigheden in de stukken geldt de volgende rangorde:

- De koop- en aannemingsovereenkomst heeft voorrang ten opzichte van de technische omschrijving en de informatie over de verkoop.
- De tekeningen en afwerkstaten hebben voorrang ten opzichte van de technische omschrijving.
- De geveltekeningen hebben voorrang ten opzichte van de plattegrondtekeningen.
- De gevel- en plattegrondtekeningen hebben voorrang ten opzichte van de situatietekening.



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

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

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

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

De Ondernemer:

De Verkrijger:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



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

1. de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020;
2. de Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020;
3. de SWK Garantie- en waarborgregeling 2020 en het bijbehorend Garantiesupplement, bestaande uit de Modules I F en II T;
4. verkoopcontracttekeningen woningen d.d. 15-04-2021
5. Situatietekening L013 - 20200603 Tudorpark fase II deelplan 4&5 DO  
veld 20A L013 - 20200603 Tudorpark fase II deelplan 4&5 DO  
veld 24 L013 - 20200603 Tudorpark fase II deelplan 4&5 DO  
veld 27 d.d.18-03-2021
6. Technische omschrijving d.d. 22-04-2021
7. Basiskeuzelijst meer- en minderwerk d.d. 23-04-2021
8. Ontwerp akte van levering met daarin bijzondere bepalingen / lasten en beperkingen d.d. 21-04-2021
9. (Ontwerp) Huurovereenkomst Klimaatgarant
10. Onderdelen Consumentendossier d.d. 16-04-2021
11. Informatiebrief verkoopvoorwaarden betaalbare koopwoningen d.d. 25-03-2021

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 \_\_\_\_\_

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

De Verkrijger:

\_\_\_\_\_