



**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 2024.

Bij deze koop-/aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024;
- Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024.

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

Planregistratienummer : ^C  
Plan (benaming) : **Het Tolhof**  
Bouwnummer : ^C

Ondergetekenden:

**Goossen Te Pas B.V.**, gevestigd te **Enschede**, KvK nummer **06044896**, vestigingsnummer **000015798313**,

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

Achternaam : ^C  
Tussenvoegsel(s) : ^C  
Voorletter(s) : ^C  
E-mailadres : ^C

Achternaam : ^C  
Tussenvoegsel(s) : ^C  
Voorletter(s) : ^C  
E-mailadres : ^C

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 ^C, gelegen te ^C, kadastraal bekend Gemeente ^C sectie ^C nummer ^C met de – voor zover aanwezig – daarop in aanbouw zijnde opstallen, overeenkomstig de bij notaris **Hölscher te Rijssen**, 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	^C
	2. de overige termijnen (inclusief omzetbelasting)	EUR	^C
B.	voor wat betreft de aanneemsom: de nog niet ingevolge artikel 5 lid 1 van deze akte verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)	EUR	^C
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	^C
	Totaal (A + B + C)	EUR	^C

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

#### (A) KEUZE

Vershil 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.

#### ~~(B) KEUZE~~

~~Vershil 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, behoudens een rechtsvordering tot algehele vergoeding op basis van EUR ^C per centiare, indien het verschil 5% of meer bedraagt van de onder I van deze akte opgegeven maat of grootte.~~

## Waarborgsom/bankgarantie/verpanding bouwdepot

### Artikel 4

#### (A) KEUZE

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

#### ~~(B) KEUZE~~

1. ~~Binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Verkrijger, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, moet hij aan de Notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de aanneemsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de Verkrijger jegens de Ondernemer uit hoofde van deze aannemingsovereenkomst. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de Verkrijger binnen de gestelde twee (2) maanden, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, een bankgarantie doen stellen~~

~~voor hetzelfde bedrag dan wel een pandrecht aan de Ondernemer verlenen op het bouwdepot voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 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 aan het depot gelijkwaardige 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 termijn van de aanneemsom. De Ondernemer legt het origineel van deze aan het depot gelijkwaardige zekerheid tijdig over aan de Notaris en stuurt een kopie daarvan aan de Verkrijger.~~
- ~~3. Indien de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering geen aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% ten behoeve van de Verkrijger stelt, geldt het volgende. De Verkrijger machtigt de Notaris reeds nu voor alsdan om 50% van de waarborgsom (= 5% van de aanneemsom) aan de Ondernemer over te maken. Dit bedrag strekt in mindering op de laatste 10% van de aanneemsom. De andere 50% van de waarborgsom wordt ter gelegenheid van de oplevering automatisch omgezet in een depot van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 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. 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:

	Generatiewoning	Stadswoning
1. Aanvang bouw woning	10%	10%
2. Ruwe begane grond vloer	20%	20%
3. Ruwe 1 <sup>e</sup> verdiepingsvloer	20%	10%
4. Ruwe 2 <sup>e</sup> verdiepingsvloer		10%
5. Dak waterdicht	20%	20%
6. Dekvloer(en) gereed	10%	10%
7. Stuc-/spuit-/tegelwerk gereed	10%	10%
8. Oplevering woning	10%	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	^C
-	termijn ^C (^C datum aanvang bouw woning)	EUR	^C
-	termijn ^C (^C datum werkzaamheden gereed)	EUR	^C
-	termijn ^C (^C datum werkzaamheden gereed)	EUR	^C

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 ^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 tot aan de datum van de Levering;
- a.2. over de overige onder III.A.2. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van de Levering;
- b. over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van de Levering.

Deze rente dient eveneens bij de Levering te worden voldaan. Op de dag van de Levering wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de koop-/aaneemsom opeisbaar.

6. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koop-/aaneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Verkrijger daarover aan de Ondernemer een rente van 7% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
7. De rente als bedoeld in de leden 5 en 6 van dit artikel wordt vermeerderd met omzetbelasting.
8.
  - a. Indien meerwerk overeengekomen wordt, zal de volgende betalingsregeling gelden:
    - voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de Verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de Ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna;
    - de leden 2, 4, 5, 6 en 7 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk;
    - het meerwerk dient betaald te zijn vóór oplevering van de woning, mits het meerwerk gereed is.
  - b. Indien minderwerk overeengekomen wordt, geldt dat de waarde hiervan in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of, indien deze laatste er niet zijn dan wel niet toereikend zijn, op de eerstvolgende termijn(en) van de aaneemsom.

## Bouwtijd en start werkbare werkdagen

### Artikel 6

1. De Ondernemer verbindt zich de woning binnen **320 (driehonderd twintig)** 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 aaneemsom hetzij middels een andere schriftelijke mededeling.
3. De Ondernemer is verplicht op verzoek van de Verkrijger inzage te verlenen in de registratie van de stand van de bouw en de aantallen (halve) werkbare werkdagen, (halve) onwerkbaar werkdagen en niet als werkdagen beschouwde dagen. De registratie omvat een deugdelijke en met redenen omklede onderbouwing van de (halve) onwerkbaar werkdagen en de niet als werkdagen beschouwde dagen.



## Overheidssubsidie

### Artikel 7

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

- ~~1. — Overheidssubsidie ten aanzien van de bouw van de woning zal worden verstrekt op grond van  $\Delta C$  waarvoor een beschikking is afgegeven onder nummer  $\Delta C$  d.d.  $\Delta C$ .~~
- ~~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  $\Delta C$ , zulks onder bij de grote geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR  $\Delta C$ .

#### 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  $\Delta C$  ( $\Delta C$  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 ^C 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 ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat; of
  - b. de Verkrijger zelf een aanvraag heeft ingediend bij SWK tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat en binnen drie (3) maanden na het ondertekenen van deze akte door de Verkrijger geen certificaat van SWK of de schriftelijke toezegging tot afgifte daarvan heeft gekregen.
4. De aanzegging tot ontbinding van de overeenkomst op grond van lid 3 van dit artikel zal geschieden bij aangetekende brief. Het beroep op ontbinding op grond van lid 3 sub a. van dit artikel kan geen effect sorteren, indien binnen veertien (14) dagen na de aanzegging het SWK waarborgcertificaat is afgegeven.
5. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het geval genoemd in lid 1 van dit artikel, heeft de Verkrijger recht op een bedrag ter grootte van 5% van de koop-/aaneemsom als een door de Ondernemer aan de Verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

## Kosten

### Artikel 11

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

## Afwijkende bepalingen

### Artikel 12

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

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

## Informatie

### Artikel 13

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

## Uitsluitingen

### Artikel 14

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

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

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

## Opschortende voorwaarden

### Artikel 15

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

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

#### (B) KEUZE

- I. 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 Ondernemer aan alle publiekrechtelijke verplichtingen heeft voldaan, alle vereiste vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden, alsmede, indien voor de onderhavige woning van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst d.d. ^C, nummer ^C, de Ondernemer eveneens aan alle publiekrechtelijke verplichtingen heeft voldaan, alle vereiste vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden;
  - c. de Ondernemer voor ten minste **16** van de in totaal **22** woningen, waaruit het onderhavige project bestaat, een SWK overeenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Ondernemer na voorafgaande schriftelijke goedkeuring door SWK de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
  - d. 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.
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 bedoelde verplichtingen en/of vergunningen door het bevoegd gezag worden opgelegd, zal de Ondernemer binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, doch uiterlijk één (1) maand voor afloop van deze termijn, de Verkrijger, bij aangetekende brief, ter zake op de hoogte stellen. Indien de Verkrijger zich niet kan conformeren aan de eventuele wijzigingen, dient de Verkrijger zulks binnen veertien (14) dagen na ontvangst van bedoelde kennisgeving aan de Ondernemer bij aangetekende brief mee te delen. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen dan wel, indien van toepassing, wordt geacht daarmee de ontbinding van de onderhavige overeenkomst te zijn ingeroepen. Partijen zijn in dat geval over en weer geen (schade)vergoeding hoe ook genaamd aan elkaar verschuldigd. Indien binnen de genoemde termijn van veertien (14) dagen de Verkrijger geen beroep heeft gedaan op zijn in dit lid bedoelde rechten, worden de wijzigingen geacht door de Verkrijger te zijn geaccepteerd.

## Geschillenbeslechting

### Artikel 16

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



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

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

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

### **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 2024.
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van SWK Garantie- en waarborgregeling, wordt gelezen: SWK Garantie- en waarborgregeling 2024.

**Aanvullende artikelen, niet behorende tot de model koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen van SWK, maar hiermee wel een onverbreekelijk geheel vormend.**

## **Gevolgen niet vervullen opschortende voorwaarden en/of beroep op ontbindende voorwaarden**

### **Artikel 18**

Bij niet-totstandkoming van de overeenkomst wegens het niet in vervulling gaan van de in deze overeenkomst genoemde opschortende voorwaarden, zijn partijen over en weer geen schade- en/of kostenvergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd. Hetzelfde geldt in het geval van ontbinding op grond van de ontbindende voorwaarden zoals opgenomen in deze overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.

## **Verplichtingen/ Hoofdelijkheid**

### **Artikel 19**

1. De ten laste van de Verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien de woning door meerdere personen gezamenlijk is/wordt aangekocht, zijn zij ieder hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst (waaronder de betaling van de koop/-aaneemsom).
2. Indien de verkrijgers met elkaar zijn gehuwd dan wel indien zij geregistreerd partner zijn, geven zij elkaar bij deze over en weer de ingevolge artikel 88 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot de in deze akte neergelegde rechtshandelingen.
3. Verkrijgers verklaren elkaar bij deze over en weer volmacht te verlenen tot het ondertekenen van de processen verbaal van oplevering.

## **Overdracht (verkoop en levering) voor en na oplevering**

### **Artikel 20**

1. Het is de Verkrijger zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de Ondernemer niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen vóór oplevering van de woning.
2. Indien de Ondernemer schriftelijke toestemming verleent tot het overdragen van rechten en plichten uit deze overeenkomst, is zij gerechtigd aan deze toestemming nadere voorwaarden te verbinden.
3. Bij overdracht na oplevering is de Verkrijger verplicht alle uitsluitingen en vrijwaringen uit deze overeenkomst aan de opvolgende eigenaar uitdrukkelijk mede te delen en overeen te komen.

## **Informatie brochure, artist-impressions, etc.**

### **Artikel 21**

1. De Ondernemer attendeert de Verkrijger erop dat de weergave en/of indeling van de woning kan afwijken van de weergave en/of indeling zoals vermeld in een flyer, leaflet en/of soortgelijke verkoopbrochure. Aan (de inhoud van) een dergelijke flyer, leaflet en/of soortgelijke verkoopbrochure kan de Verkrijger geen enkel recht ontleen.
2. De artist-impression(s) in de brochure zijn indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De inrichting van de tuinen, de straten e.d. in de artist-impression(s) kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
3. De Verkrijger kan geen rechten ontleen aan hetgeen in de vergunningsaanvraag, in de omgevingsvergunning en de daarbij behorende tekeningen en berekeningen is bepaald/opgenomen, tenzij de in dit artikel genoemde stukken onderdeel uitmaken van de onder II van deze akte bedoelde stukken.

## **Financiering**

[ZONDER HYPOTHEEK VERVALT DIT ARTIKEL]

### **Artikel 22**

De Verkrijger verklaart het bij III. genoemde bedrag (gedeeltelijk) te financieren met een hypothecaire geldlening en is verplicht binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze overeenkomst, doch uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, middels bewijsstukken aan te tonen dat het saldo van deze hypotheek, al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de het bij III. genoemde bedrag te voldoen. De Verkrijger is in dit kader tevens verplicht 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.

### **Flexibele ingangsdatum financiering (e/o Nationale Hypotheek Garantie)**

[OPTIE – ALS DE FINANCIERING PAS GEREGLD HOEFT TE WORDEN NADAT ALLE OPSCHORTENDE VOORWAARDEN ZIJN VERVULD]

### **Artikel 23**

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 1 keuze (B) van deze akte gaat de daarin genoemde termijn van twee maanden ter zake van de hypothecaire geldlening niet in nadat de Verkrijger deze 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 termijn van de in artikel 16 genoemde opschortende voorwaarden geen gebruik heeft gemaakt van de in lid 1 van dit artikel genoemde mogelijkheid, zal de in artikel 8 lid 1 keuze (B) genoemde termijn van twee maanden een aanvang nemen op het moment dat alle in deze akte genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.
3. Indien in artikel 8 lid 3 van deze akte tevens wordt gekozen voor toepassing van Nationale Hypotheek Garantie, geldt, ter zake van de toepassing van Nationale Hypotheek Garantie, al hetgeen in de leden 1 en 2 van dit artikel omtrent het verkrijgen van een financiering is geschreven.

## **Rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening**

### **Artikel 24**

1. De Verkrijger zal bij de aanvraag van een rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening rekening dienen te houden met een voldoende geldigheidsduur, in verband met de in deze akte opgenomen termijnen ter zake van opschortende voorwaarden, de daaraan gerelateerde start van de bouw en het moment van de Levering.
2. De Ondernemer is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlopen of verlengen van een rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening. Een en ander laat het gestelde in artikel 8 lid 6 onverlet.

## **Gewaarmerkte stukken**

### **Artikel 25**

In afwijking van het gestelde onder II van deze overeenkomst zijn de daargenoemde “technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging” niet door beide partijen gewaarmerkt, doch door de Ondernemer gewaarmerkt en vervolgens gedeponeed bij de Notaris. De Ondernemer verklaart dat de bij de Notaris gedeponeede stukken gelijkkluidend zijn aan de door de Verkrijger ontvangen stukken. De Verkrijger verklaart een (digitaal) exemplaar van zowel de gedeponeede als ook de in de bijlagen van de Overeenkomst genoemde stukken te hebben ontvangen.



Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart de Verkrijger zich akkoord met de inhoud van deze stukken.

### **Meer-/ en minderwerk (kopersopties) – verlening bouwtijd**

#### **Artikel 26**

1. De Verkrijger heeft de keuze uit de mogelijkheden zoals vermeld in de keuzelijst. De Ondernemer is enkel gerechtigd om andere keuzes dan de door de Verkrijger aangegeven wijzigingen uit de keuzelijst af te wijzen indien zich een mogelijkheid voordoet als bedoeld in artikel 4 lid 2 van de Algemene voorwaarden. De Verkrijger dient een keuze uit de mogelijkheden uit de keuzelijst tijdig bij Ondernemer kenbaar te maken.
2. Het meer- en minderwerk dient vooraf schriftelijk tussen de Ondernemer en de Verkrijger te worden overeengekomen.
3. Voor elke € 1.000,- incl. btw aan meerwerk wordt de bouwtijd telkens met één (1) werkbare werkdag verlengd, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Het gestelde in artikel 4 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst blijft van overeenkomstige toepassing.

### **Ruwbouwopties**

#### **Artikel 27**

De ruwbouwopties uit de keuzelijst die na de ondertekening van deze overeenkomst worden overeengekomen tussen de Ondernemer en de Verkrijger zullen, in afwijking tot hetgeen staat omschreven in artikel 5 lid 8, worden gefactureerd conform het termijnschema, zoals opgenomen onder artikel 5 lid 3. De afbouwopties worden gefactureerd conform artikel 5 lid 8.

### **Sleutelafgifte**

#### **Artikel 28**

De sleutels van de op te leveren woning zullen aan de Verkrijger worden overhandigd nadat deze aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan en het proces-verbaal van oplevering heeft ondertekend.

### **Consumentendossier**

#### **Artikel 29**

Op basis van artikel 7:757a BW zal de Ondernemer een consumentendossier beschikbaar stellen aan de Verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat de woning gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer, en de door of onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

- Tekeningen en berekeningen betreffende het tot stand gebrachte bouwwerk en de bijbehorende installaties, en een beschrijving van de toegepaste materialen en installaties, alsmede de gebruiksfuncties van het bouwwerk;
- Gegevens en bescheiden die nodig zijn voor gebruik en onderhoud van het bouwwerk.

### **Collectieve borgstelling 5% - opschortingsrecht**

### Artikel 30

1. De Ondernemer zal een aan het depot gelijkwaardige zekerheid, in de vorm van een borgtochtverklaring van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 16 van de Algemene Voorwaarden stellen. Overeenkomstig artikel 15 van de Algemene Voorwaarden vervalt hiermee het recht van de Verkrijger om de laatste termijn te storten in een depot bij de Notaris of tot opschorting van de betaling van verdere bedragen aan de Ondernemer.
2. Als beheernotararis 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 Notaris, notaris Hölscher te Rijssen, aangemerkt.
3. De Ondernemer heeft ten gunste van de Verkrijger een collectieve borgtochtverklaring van 5% onder berusting gesteld van de in lid 2 van dit artikel genoemde beheernotararis. Het bedrag waarop de Verkrijger in voorkomende gevallen recht zou hebben, bedraagt maximaal 5% van de in deze akte genoemde aanneemsom.
4. Ongeacht hetgeen ter zake in deze overeenkomst is bepaald, zal de in lid 2 van dit artikel genoemde beheernotararis éénmalig, op eerste verzoek van de Verkrijger, aan de Verkrijger een gewaarmerkte kopie van de in lid 3 van dit artikel genoemde garantie verstrekken.

### Planaanpassing

#### Artikel 31

Indien op aanwijzing van gemeentelijke instanties het noodzakelijk is om vereiste planaanpassingen door te voeren, hetzij aan de woning, hetzij aan de omgeving, vrijwaart de Verkrijger de Ondernemer van enige aansprakelijkheid en kan dit niet leiden tot de ontbinding van de gesloten overeenkomst of enige vorm van (financiële) compensatie aan de Verkrijger. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 16 lid 4 van deze overeenkomst dan wel artikel 4 en/of 6 van de Algemene Voorwaarden behorende bij deze overeenkomst.

### Vertraging

#### Artikel 32

1. Indien:
  - a. door en/of in opdracht van de overheid en/of daartoe bevoegde instanties (nader archeologisch onderzoek dient te worden verricht en dat onderzoek en/of de resultaten er van leiden tot vertraging van de bouwrealisatie; en/of
  - b. tijdens de uitvoering van de eventuele sloopwerkzaamheden en/of het bouwrijp maken van de grond blijkt dat er meer verontreinigingen worden aangetroffen dan uit onderzoek is gebleken en op grond waarvan (aanvullende) saneringswerkzaamheden uitgevoerd dienen te worden en deze saneringswerkzaamheden leiden tot vertraging van de bouwrealisatie; en/of
  - c. tijdens de uitvoering van de eventuele sloopwerkzaamheden en/of het bouwrijp maken van de grond blijkt dat er munitieresten en/of andere onvoorziene zaken in de bodem aanwezig zijn en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie; en/of
  - d. tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat toestemmingen vereist zijn op grond van de Habitatrictlijn en/of de Wet natuurbescherming en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden dan wel (aanvullende) toestemmingen verkregen dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie; en/of

e. tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat (andere) milieu gerelateerde risico's, zoals (potentieel) zeer zorgwekkende stoffen als Pfas en Pfos hieraan in de weg staan en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden dan wel (aanvullende) toestemmingen verkregen dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie, de hiervoor onder a. t/m e. genoemde omstandigheden zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk hierna te noemen: “**de Vertraging**”,

geldt het navolgende.

2. De in deze overeenkomst genoemde termijnen die te maken hebben met het starten van de bouw en/of de voortgang van de bouw en/of de start van de telling van de werkbare werkdagen worden opgeschort, hierna te noemen: “**de Opschorting**”, tot de datum waarop de Vertraging beëindigd is en de bouwrealisatie feitelijk en onbelemmerd kan aanvangen respectievelijk voortgezet zal kunnen worden.
3. De Ondernemer zal de Verkrijger uiterlijk binnen 10 werkbare werkdagen, nadat de Vertraging is ingetreden, daar schriftelijk van in kennis stellen en hem geïnformeerd houden, bij gebreke waarvan er geen sprake is van de Vertraging en/of de Opschorting.
4. Indien de Vertraging begint in de periode tussen start van de bouw en de Levering, is de Verkrijger over eventueel reeds gefactureerde maar nog niet betaalde termijn(en) van de aanneemsom, zulks in afwijking van het artikel inzake “Termijnen en betalingsregeling” in deze akte, gedurende de periode van de Vertraging géén vergoeding c.q. rente verschuldigd aan de Ondernemer.
5. Indien de Vertraging, en ten gevolge daarvan de Opschorting, langer duurt dan drie (3) maanden heeft zowel de Verkrijger als de Ondernemer het recht middels aangetekende brief gericht aan de andere partij de ontbinding van de onderhavige overeenkomst in te roepen, *tenzij* alsdan de Levering reeds heeft plaatsgevonden ofwel, ingeval van een levering met overdrachtsbelasting, er reeds gestart is met de bouw in de zin van de Algemene Voorwaarden.
6. De Ondernemer heeft de in lid 5 vermelde bevoegdheid tot ontbinding van de onderhavige overeenkomst ook indien het bouwplan als gevolg van de onder lid 1 sub a. en/of b. en/of c. en/of d. en/of e. van dit artikel genoemde omstandigheid/-heden niet of niet-ongewijzigd kan worden gerealiseerd of de met gewijzigde realisatie gemoeide extra kosten voor de Ondernemer niet aanvaardbaar zijn.
7. De in lid 5 en 6 van dit artikel bedoelde ontbinding geldt tussen partijen uitdrukkelijk niet als toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de onderhavige overeenkomst en zal voor geen van partijen aanleiding kunnen geven tot het instellen van een vordering tot vergoeding van kosten, schade of anderszins.

## **Beperkte garantie**

### **Artikel 33**

Indien de woning zonder keukeninrichting wordt opgeleverd (en daarmee niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer wordt gerealiseerd), zijn deze onderdelen uitgesloten van de toepasselijke SWK Garantie- en waarborgregeling 2024. De Verkrijger zal de Ondernemer niet aanspreken in verband met gebreken aan materialen en constructies die niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn toegepast, alsmede gebreken en/of schade die daarvan het gevolg zijn. Daarnaast vrijwaart de Verkrijger

de Ondernemer voor iedere aansprakelijkheid van derden in verband met gebreken aan materialen en constructies die niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn toegepast, alsmede gebreken en/of schade die daarvan het gevolg zijn. De Verkrijger verklaart alle uitsluitingen en vrijwaringen aan de eventuele opvolgende eigenaar uitdrukkelijk mede te delen.

## **Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen**

### **Artikel 34**

1. Ten aanzien van alle woningen zullen in de akte van levering worden gevestigd alle zodanige erfdienstbaarheden (de zogenaamde bouw- en bestemmingserfdienstbaarheden) waardoor de bouwkundige situatie gehandhaafd blijft.
2. In de notariële akte zullen in overleg met de Notaris, daar waar noodzakelijk erfdienstbaarheden, kettingbedingen, mandeligheden c.q. kwalitatieve verplichtingen worden gevestigd.
3. In de akte van levering zullen, voor zover nodig, ten behoeve van de aanleg van en het plegen van onderhoud aan de volgende zaken kwalitatieve verplichtingen/ erfdienstbaarheden worden gevestigd:
  - a. Nutsvoorzieningen;
  - b. Openbare voorzieningen;
  - c. Voetpaden; en
  - d. Taluds.
  - e. Parkeerplaatsen
  - f. Erfafscheiding
  - g. Woonplicht en verkoopverbod
4. Ten behoeve van de bouw van de woningen, alsmede in verband met de mogelijkheid om reeds tijdens de bouw van de woning een uitbouw te realiseren dan wel deze uitbouw in de toekomst te realiseren, zullen in de notariële akte van levering erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en/of kwalitatieve verplichtingen casu quo opstalrechten dan wel bepalingen met soortgelijke strekking worden gevestigd/opgenomen, onder meer inhoudende:
  - a. het mogen hebben en houden van een over-, aan- en onderbouw in de vorm van een (buiten)muur (inclusief fundering) op de grond van het/de naastgelegen buurperce(e)l(en), zulks ten behoeve van woningen waarbij tijdens de bouw de buitenmuur deels zal worden gerealiseerd op de naast het gekochte gelegen kavel;
  - b. het mogen hebben en houden van een over-, aan- en onderbouw in de vorm van een (buiten)muur (inclusief fundering) op de grond van het/de naastgelegen buurperce(e)l(en), zulks ten behoeve van de bij deze akte verkochte woning waarbij een uitbouw nu of in de toekomst zal worden gerealiseerd en ten laste van het/ de naastgelegen buurperce(e)l(en) en over en weer; zonder dat daarvoor overigens enige vergoeding in welke vorm ook verschuldigd is of in de toekomst zal zijn;
  - c. na realisatie van bedoelde uitbouw zal de muur van deze uitbouw tevens dienen voor het vestigen van een erfdienstbaarheid van in- en aanbouw, inankering, inbalking en als afscheidingsmuur, zowel ten behoeve als ten laste van de bij deze akte verkochte woning, als
  - d. ten behoeve en ten laste van het naastgelegen perceel, ingeval het naastgelegen perceel overgaat, na oplevering, tot een soortgelijke uitbouw.

## **Parkeerplaatsen en erfafscheiding (kettingbeding)**

### **Artikel 35**

De parkeerplaatsen, voetpaden en de erfafscheidingen, zoals opgenomen in de situatietekening en opgeleverd door de Ondernemer, dienen door de Verkrijger in standgehouden te worden.

## Persoonsregistraties

### Artikel 36

1. De Verkrijger is ermee bekend en stemt ermee in dat de Ondernemer met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming de noodzakelijke persoonsgegevens van de Verkrijger zo nodig ter beschikking stelt aan de onderaannemers, leveranciers en derden die in het kader van de realisatie van de woning door de Ondernemer zullen worden ingeschakeld.
2. De Verkrijger staat de Ondernemer toe om, in het kader van het (behoud van het) Keurmerk Klantgericht Bouwen, zijn naam, adres, woonplaatsgegevens en e-mailadres door te geven aan de Stichting Klantgericht Bouwen met als enig doel om de Verkrijger éénmalig een Klanttevredenheidsenquête toe te laten sturen. Eén en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

## Aanleg- en aansluitkosten

### Artikel 37

1. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water, riolering, zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. Eén en ander als vermeld in de Technische Omschrijving, behorende bij deze overeenkomst.
2. De kosten van het gebruik van of warmtebron, water en elektriciteit zijn tot de dag van de oplevering voor rekening van de Ondernemer.
3. De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot CAI en telefoon zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen. Voor de aansluiting (abonnement) dient de Verkrijger zelf zorg te dragen en deze kosten zijn derhalve niet in de koop-/aanneemsom begrepen.

## Woonplicht en verkoopverbod (derdenbeding ten gunste van de gemeente Almelo)

### Artikel 38

- a. De Verkrijger is verplicht om de op de onroerende zaak aanwezige of te bouwen woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.
- b. Het is verboden en niet mogelijk voor de Verkrijger om de woning met de daartoe behorende grond aan derden door te verkopen.
- c. Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat de Verkrijger de woning gedurende één jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de Verkrijger als bewoner van het betreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Het bepaalde in lid a. en b. is niet van toepassing bij:
  1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
  2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);
  3. overlijden van de Verkrijger of (één van) zijn gezinsleden;
  4. schriftelijke ontheffing door het college als bedoeld in lid e. van dit artikel.
- e. De Verkrijger heeft de mogelijkheid om het college schriftelijk en gemotiveerd te verzoeken om ontheffing van het bepaalde in onderhavig artikel. Het college is bevoegd te besluiten of zij instemt met de verzochte ontheffing en kan aan een instemming voorwaarden verbinden.

Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:

  1. verandering van werkring van de Verkrijger of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  2. ontbinding van het huwelijk van de Verkrijger door echtscheiding of ontbinding van



- het samenlevingscontract of van een geregistreerd partnerschap;  
3. beëindiging van de samenwoning, blijkend uit het bevolkingsregister; of  
4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de Verkrijger of een van zijn gezinsleden.

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

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

De Ondernemer:

\_\_\_\_\_

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

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

De Verkrijger:

\_\_\_\_\_

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

1. de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024;
2. de Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024;
3. de SWK Garantie- en waarborgregeling 2024 en het bijbehorend Garantiesupplement, bestaande uit de Modules I 2024, en II A 2024.
4. ^C (nader te benoemen verkoopbescheiden, waaronder begrepen eventuele errata).

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

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

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

De Verkrijger:

\_\_\_\_\_