



## AANNEMINGSOVEREENKOMST (PROJECTMATIGE BOUW) 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.

Versie 22-07-2021

Bij deze aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door SWK op 01 januari 2020;
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw) 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 certificaatgifte

Projectomschrijving: Plan G, fase 2 (20 woningen)

Planregistratienummer: 21-174

Bouwnummer: ..

Ondergetekenden:

**Koopmans Bouw B.V.** statutair gevestigd te **Enschede** en kantoorhoudende te Enschede aan De Marssteden 66 (postbus 461, 7500 AL Enschede), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Oost-Nederland te Enschede onder nummer **06038150** met KVK vestigingsnummer **000016111478**

hierna te noemen "**de Ondernemer**", ingeschreven bij SWK; en

	Personalia Verkrijger 1	Personalia Verkrijger 2
Naam:	.....	.....
Voornamen:	.....	.....
Straat:	.....	.....
Postcode en woonplaats:	.....	.....
Geboorteplaats:	.....	.....
Geboortedatum:	.....	.....
Emailadres:	.....	.....
Telefoon thuis:	.....	.....
Telefoon mobiel:	.....	.....
Telefoon werk:	.....	.....
Burgerlijke staat:	.....	.....
Huwelijksgoederenrecht:	.....	.....

Wordt de hierna onder I van deze akte bedoelde opdracht door beide personen verstrekt? Ja / Nee\*

\* Doorhalen wat niet van toepassing is.

hierna in deze akte te noemen: "**de Verkrijger**",

in overweging nemende:

- dat Synchron B.V. hierna in deze akte te noemen: "**de Verkoper**", een perceel grond, plaatselijk bekend als Deventer, kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie B, nummer 18101, 17327, 15152, 18100, 16376, 17326 en 17188, in eigendom heeft;
- dat die grond, aangeduid met het / de (bouw)nummer(s) [nummer], door de Verkoper aan de Verkrijger is of zal worden verkocht;
- dat de Ondernemer op die grond een woning zal stichten.

zijn per [datum] overeengekomen als volgt:

- I 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 het hiervoor in de overweging genoemd perceel 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, overeenkomstig de bij notaris Smalbraak Notarissen B.V. te Deventer, hierna in deze akte te noemen: “de Notaris”, gedeponeerde situatietekening, aangeduid met het / de bouwnummer(s) [nummer].
- II De aanneemsom bedraagt:
- |                    |   |            |
|--------------------|---|------------|
| A.                 | de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigde en in artikel 4 lid 3 van deze akte genoemde termijnen (inclusief omzetbelasting)  | EUR € .... |
| B.                 | de nog niet ingevolge artikel 4 lid 1 van deze akte verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)  | EUR € .... |
| C.                 | vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en in artikel 4 lid 3 van deze akte genoemde verschuldigde termijnen, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 lid 4 van deze akte | EUR € .... |
| Totaal (A + B + C) |   | EUR € .... |

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 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 aannemingsovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

### **Levering**

#### **Artikel 2**

De levering van het in de overweging van de akte bedoelde perceel grond met de daarop eventueel reeds gebouwde opstal(len), hierna in deze akte te noemen: “de Levering”, zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door de Notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) weken na het laatste van de hierna onder a. en b. bedoelde tijdstippen:

- wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 7 en 9 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede
- wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden.

## Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot

### Artikel 3

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

## Termijnen en betalingsregeling

### Artikel 4

- De termijnen van de aanneemsom zijn de volgende:

#### Voor bouwnummer 123 t/m 130 (3 bouwlagen):

- 5% te declareren zodra met de bouw van de woning is gestart (grondwerk ten behoeve van fundering meegerekend).
- 20% te declareren na het leggen van de ruwe begane grondvloer
- 10% te declareren na het gereedkomen van de ruwe 1e verdiepingsvloer
- 10% te declareren na het gereedkomen van de ruwe 2e verdiepingsvloer
- 22,5% te declareren na het waterdicht maken van het dak van de woning,
- 22,5% te declareren na het gereedkomen van het stucwerk(spuitswerk) en het tegelwerk.
- 10% te declareren bij oplevering van de woning en voorafgaand daaraan te betalen.

#### Voor bouwnummer 111 t/m 121 (4 bouwlagen):

- 5% te declareren zodra met de bouw van de woning is gestart (grondwerk ten behoeve van fundering meegerekend).
- 20% te declareren na het leggen van de ruwe begane grondvloer
- 6% te declareren na het gereedkomen van de ruwe 1e verdiepingsvloer
- 7% te declareren na het gereedkomen van de ruwe 2e verdiepingsvloer
- 7% te declareren na het gereedkomen van de ruwe 3<sup>e</sup> verdiepingsvloer
- 22,5% te declareren na het waterdicht maken van het dak van de woning,
- 22,5% te declareren na het gereedkomen van het stucwerk(spuitswerk) en het tegelwerk.
- 10% te declareren bij oplevering van de woning en voorafgaand daaraan te betalen.

- 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.

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

\_\_\_\_\_ termijn (datum aanvang bouw woning)  
 (inclusief omzetbelasting) € \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ termijn (datum werkzaamheden gereed)  
 (inclusief omzetbelasting) € \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ termijn (datum werkzaamheden gereed)  
 (inclusief omzetbelasting) € \_\_\_\_\_

etc.

- ~~(A)~~

~~Tot de 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 over de onder II.A. 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 casu quo waarop de werkzaamheden zijn gereedgekomen tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen. Deze vergoeding, vermeerderd met omzetbelasting, dient te worden voldaan bij de Levering.~~

**(B)**

~~Over de 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)**

Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen.

5. Zolang de Levering niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Ondernemer rente te vergoeden van 6 % per jaar, te berekenen als volgt:
  - a. over de onder II.A. 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 aanneemsom opeisbaar.
6. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de 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 6 % 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. Voor overeengekomen minderwerk 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 5**

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 11 lid 4 van de Algemene Voorwaarden.
2.
  - (A)**  
De bouw van de woning is begonnen op [datum].
  - (B)**  
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 6

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

## Ontbindende voorwaarden

### Artikel 7

#### 1. (A) KEUZE

Ter zake van de realisering van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is door de Verkrijger geen financiering(svoorbehoud) benodigd.

#### (B) KEUZE

Ter zake van de realisering van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is door de Verkrijger 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 rentevorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan EUR [bedrag], zulks onder bij de grote geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR [bedrag].

#### 2. (A)

Ter zake van de bewoning van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is geen huisvestingsvergunning benodigd.

#### (B)

Ter zake van de bewoning van de in de overweging 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 [aantal] (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 aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.
- b. Het intropen 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 intropen 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 introept.

6. Indien ter zake van de realisering van de in de overweging van deze akte bedoelde woning financiering benodigd is als bedoeld in lid 1 van dit artikel én het in lid 1 van dit artikel bedoelde rentevoorstel niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden 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. Indien de Verkrijger geen geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog voor 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 8**

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 21-174 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 9**

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 8 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 aanneemsom als een door de Ondernemer aan de Verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

### **Kosten**

#### **Artikel 10**

Alle kosten en rechten aan deze akte verbonden, zijn begrepen in de aanneemsom.

### **Afwijkende bepalingen**

#### **Artikel 11**

Afwijkingen van het in het hoofd van deze akte genoemde model van de 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 12

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

## Uitsluitingen

### Artikel 13

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.

## Koppeling met koopovereenkomst

### Artikel 14

Deze aannemingsovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Verkrijger en de Verkoper gesloten koopovereenkomst een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding op grond van de in deze akte genoemde ontbindende voorwaarden dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. De koopovereenkomst valt niet onder de SWK Garantie- en waarborgregeling. Dit artikel leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Verkrijger op grond van de onderhavige overeenkomst en de daarin opgenomen, door de Ondernemer jegens de Verkrijger te verrichten prestatie(s).

## Opschortende voorwaarden

### Artikel 15

#### **(A) KEUZE**

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

#### **(B) KEUZE**

1. Deze 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. 14 juli 2021, eveneens de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
  - c. de Ondernemer voor ten minste 70% [14] van de in totaal 20 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. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van de Ondernemer;
  - e. 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 vergunning plichtige activiteiten, het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen.

2. Voor artikel 3 (waarborgsom), ~~artikel 7 leden 1 (financiering) en / of 2 (huisvestingsvergunning) en / of 3 (Nationale Hypotheek Garantie)~~, artikel 8 lid 2 (aanvraag certificaat) en artikel 9 (weigering afgifte certificaat) van de overeenkomst alsmede artikel 11 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 drie [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 1 (één) 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 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 aannemingsovereenkomst (projectmatige bouw) zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), 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 18**

#### **Bouwopties**

##### **(A) KEUZE**

De ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst schriftelijk overeengekomen bouwoptie(s) maakt/maken onderdeel uit van de aanneemsom. De bouwopties zijn in de bijlage 1 van deze overeenkomst opgenomen.

##### **(B) KEUZE**

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

## **Rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening**

### **Artikel 19**

De Ondernemer is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 7 lid 6.

## **Rente**

### **Artikel 20**

Voor het vaststellen van de vergoeding en renten, zoals in artikel 5 van deze akte is opgenomen, wordt ervan uitgegaan dat een jaar bestaat uit 365 dagen.

## **Facturering tot aan datum levering onroerende zaak (bij aannemingsovereenkomst)**

### **Artikel 21**

1. De termijnen van de aanneemsom die zijn vervallen per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen (zie artikel 4 lid 3), alsmede de vergoeding als bedoeld in artikel 4 lid 4, alsmede de termijnen die eventueel zullen vervallen tussen de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en de datum van levering aan Verkrijger van de in de overweging genoemde onroerende za(a)k(en) (bij de notaris), alsmede de rente als bedoeld in artikel 4 lid 5, is Verkrijger niet verschuldigd aan de ondernemer maar aan de verkoper en worden niet door de ondernemer maar door de verkoper aan de Verkrijger in rekening gebracht, overigens met inachtneming van het verder in artikel 4 bepaalde. De na notarieel transport te vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Verkrijger aan de ondernemer verschuldigd zijn en zullen wel door de ondernemer aan de Verkrijger in rekening worden gebracht, eveneens met inachtneming van het in artikel 4 bepaalde. De ondernemer vrijwaart de Verkrijger voor alle aanspraken tot betaling uit deze overeenkomst voortvloeiende, indien en naarmate de Verkrijger de door hem verschuldigde betaling aan de verkoper zal hebben gedaan.
2. Het voorgaande geschiedt om fiscale redenen. Het feit dat de verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de kavel aan de Verkrijger levert (bij notarieel transport), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de verkoper voor de door de ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De ten tijde van de levering (notarieel transport) vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de ondernemer jegens de Verkrijger zijn verricht en waarvoor de ondernemer jegens de Verkrijger aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in deze aannemingsovereenkomst. Verkrijger zal zich jegens de verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

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

### **Artikel 22**

De Verkrijger verklaart de (koop-/)aanneemsom (gedeeltelijk) te financieren door middel van een hypothecaire geldlening en verplicht zich binnen twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van het 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 te voldoen.

De Verkrijger verplicht zich in dit kader tevens om binnen dezelfde periode een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekking instelling, na ontvangst van de originele bouwnota's.

In verband hiermee komen zij nog overeen dat:

1. het uitgangspunt is -ingeval de financiering geheel of gedeeltelijk plaatsvindt uit eigen middelen- dat deze eigen middelen eerst worden aangewend voor (gedeeltelijke) betaling van de (koop-/)aanneemsom.
2. Het is niet vereist dat de Verkrijger de eigen middelen in depot bij de notaris stort. Wel verlangt de ondernemer van de Verkrijger een bankverklaring waarin wordt aangegeven voor welke netto (krediet-)bedrag gelden beschikbaar zijn voor de bouw.
3. Hypotheekkosten, administratiekosten, afsluitkosten, provisie, bemiddelingskosten e.d. zijn voor rekening van de Verkrijger en dienen uit eigen middelen te worden betaald danwel te worden meegefinancierd bij de geldgever(s) van de Verkrijger.

## **Ondeelbaarheid verplichtingen**

### **Artikel 23**

1. De ten laste van de Verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien deze overeenkomst door meer dan één persoon als Verkrijger is aangegaan, neemt ieder van hen de op de Verkrijger rustende verplichtingen uit hoofde van de onderhavige overeenkomst hoofdelijk aan, zonder zich jegens de Ondernemer te beroepen op de omstandigheid dat voor die verplichtingen de Ondernemer nevenschuldnaars kan aanspreken.
2. Indien de Verkrijger en de Ondernemer bij de onderhavige overeenkomst een derde hebben aangewezen aan wie de ingevolge artikel 4 van deze overeenkomst verschuldigde termijnen bevrijdend betaald dienen te worden, geldt voor wat betreft die betalingsverplichting de onder lid 1 van dit artikel bedoelde ondeelbaarheid en hoofdelijkheid jegens die derde.

## **Bankgarantie opschortingsrecht**

### **Artikel 24**

1. Als notaris in de zin van het wettelijk opschortingsrecht, zoals bedoeld in artikel 12 van de bij deze akte behorende Algemene Voorwaarden en Toelichting wordt, in afwijking van de in deze akte genoemde notaris, notaris Van der Stap Notarissen te Rotterdam aangemerkt.
2. In het kader van het in lid 1 van dit artikel bedoelde wettelijk opschortingsrecht kiest de Ondernemer voor het alternatief 'bankgarantie' in plaats van de mogelijkheid voor de Verkrijger tot het storten van een depot.
3. De Ondernemer heeft ten gunste van de Verkrijger een bankgarantie 5%-opschortingsrecht onder berusting gesteld van de in lid 1 van dit artikel genoemde notaris. Het bedrag waarop Verkrijger in voorkomende gevallen recht zou hebben, bedraagt maximaal 5% van de in deze akte genoemde aanneemsom.
5. Ongeacht hetgeen ter zake in deze overeenkomst is bepaald, zal de in lid 1 van dit artikel genoemde notaris éénmalig, aan Verkrijger een gewaarmerkte kopie van de in lid 3 van dit artikel genoemde garantie verstrekken.

## **Aansluitkosten**

### **Artikel 25**

In de gemeente Deventer is of worden kabels ten behoeve van televisie, telefonie, internet etc. aangelegd, waarop het gekochte kan worden aangesloten. De eventuele entreegelden en/of aansluitkosten, welke verschuldigd zijn aan de instelling die deze voorziening exploiteert, zijn niet in de onderhavige aanneemsom begrepen. De Verkrijger is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de aansluiting.

## **Doorverkoop**

### **Artikel 26**

Het is de Verkrijger zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Ondernemer niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen, voordat de akte van eigendomsoverdracht is verleden. Ook economische eigendomsoverdracht voor de eerste oplevering behoeft schriftelijke toestemming van de Ondernemer. Aan eventuele toestemming kan de Ondernemer voorwaarden verbinden.

## **Erfdienstbaarheden/kwalitatieve bepalingen/kettingbedingen/volmacht**

### **Artikel 27**

De Verkrijger verklaart zich ermee bekend en geeft voor zover nodig toestemming aan de Ondernemer en/of notaris, dat in de notariële akte van levering en/of splitsingsakte erfdienstbaarheden c.q. kwalitatieve verplichtingen c.q. kettingbedingen c.q. opstalrechten c.q. recht van overpad zullen worden gevestigd zowel ten nutte als ten laste van de woning ten opzichte van de naburige erven/woningen/appartementsrechten/technische installaties en/of het legaliseren van de feitelijke situatie van het gehele complex ten behoeve van (doch niet uitsluitend) het aanleggen, hebben, gebruiken onderhouden, herstellen en wijzigen van opstallen, leidingen, kabels, rioleringen, tuinen, paden, bergingen en parkeerplaatsen en dergelijke.

## **Overbouw**

### **Artikel 28**

Bij de akte van levering aan de individuele Verkrijgers worden, mede in verband met meerwerkopties, erfdienstbaarheden gevestigd, waarbij onder meer geldt: De erfdienstbaarheid van in- en overbouw: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen woning gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de betreffende woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht; De erfdienstbaarheid van inbalking en inankering: inhoudende de verplichting van de eigenaars van het dienend erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan, balken, ankers, enzovoort van een naastgelegen perceel staande woning in zijn perceel zijn aangebracht.

## **Nutsvoorzieningen**

### **Artikel 29**

De Verkrijger dient te gedogen dat de zich (eventueel) in de woning bevindende ruimte(n) en/of voorzieningen ten behoeve van energieverstrekking en/of verwarming in of buiten de woning ter beschikking worden gesteld aan door Gemeente Deventer aan te wijzen nutsbedrijf(f)(ven), zonder dat Gemeente Deventer of het betreffende nutsbedrijf aan de Verkrijger hiervoor een vergoeding verschuldigd is. De eigenaars zijn verplicht toegang te verlenen aan personen, alsmede aan het benodigde materiaal en materieel, komende van of namens de gemeente Deventer of het betreffende nutsbedrijf voor inspectie of het verrichten van werkzaamheden aan de ruimte(n) en/of voorzieningen.

Alle verplichtingen en rechten die zullen voortvloeien uit de tussen de verkoper en/of Ondernemer en een nutsbedrijf te sluiten overeenkomsten met betrekking tot de warmte- en waterleveranciers zullen ook komen te gelden voor Verkrijger en zijn rechtsopvolgers. De Verkrijger is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de betreffende aansluitingen en leveranties.

## Oplevering

### Artikel 30

Ten tijde van de oplevering overhandigt de Ondernemer de sleutel aan de Verkrijger mits alle door de Verkrijger aan de Ondernemer verschuldigde betalingen zijn ontvangen. Indien de sleutel niet aan de Verkrijger wordt overhandigd en het verkochte niet aan de Verkrijger ter beschikking wordt gesteld omdat deze niet heeft voldaan aan al zijn verplichtingen jegens de Ondernemer, geldt de datum van het proces-verbaal van oplevering als datum van oplevering. Indien de Verkrijger geen gevolg geeft aan de tijdige uitnodiging van de Ondernemer om bij de oplevering aanwezig te zijn, nodigt de Ondernemer de Verkrijger onverwijld uit voor een uitgestelde oplevering binnen 14 dagen na het aanvankelijke opleveringstijdstip. Indien de Verkrijger wederom verstek laat gaan is de woning op dat tijdstip opgeleverd en geldt het door de Ondernemer opgestelde proces-verbaal van oplevering als bindend voor beide partijen behoudens tegenbewijs. De Verkrijger kan na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering en na voldoening van zijn betalingsverplichtingen de sleutel bij de Ondernemer in ontvangst nemen.

Ter beoordeling van de vraag of het overeengekomen aantal werkbare werkdagen door de Ondernemer al dan niet is overschreden zal als opleveringsdatum worden gerekend de dag tegen welke de Verkrijger ten eerste male door de Ondernemer voor de oplevering werd uitgenodigd.

Indien (ten tijde van de oplevering) tussen de Ondernemer en de Verkrijger geen overeenstemming wordt bereikt over de lijst van eventuele gebreken en tekortkomingen worden de verschillende standpunten - voor zoveel mogelijk gemotiveerd - in het proces-verbaal van oplevering opgenomen. Het verschil van mening over de lijst van eventuele gebreken en tekortkomingen staat in beginsel niet in de weg aan de oplevering. De Ondernemer is gehouden de door hem erkende en in geval van geschil, de op verzoek van de Verkrijger door arbiters erkende, gebreken en tekortkomingen te herstellen overeenkomstig het omtrent "HERSTEL TEKORTKOMINGEN" bepaalde in de bij deze overeenkomst behorende Algemene Voorwaarden.

## Situatietekening

### Artikel 31

Onverminderd het bepaalde in artikel 2 van de Algemene Voorwaarden kunnen aan de situatietekening geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting van het plan met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, speelgelegenheid, openbare verlichting, waterpartijen e.d. Aan gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties kunnen geen rechten worden ontleend. Voor informatie daaromtrent, voor zover beschikbaar, verwijst de Ondernemer naar de gemeente Deventer waarmee de Verkrijger akkoord gaat. Bovenstaande is van toepassing voor zover dit niet in strijd is met artikelen 2 en 3 van de Algemene Voorwaarden.

## Wijzigingen

### Artikel 32

De Ondernemer heeft gedurende de periode, dat zij de woning met bijbehorende grond nog niet heeft opgeleverd, het recht wijzigingen aan de woning aan te brengen waaronder begrepen het wijzigen van de gevel, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit zoals omschreven in de vigerende technische omschrijving en aan het aanzicht van de woning en een en ander is goedgekeurd door de Welstandcommissie c.q. de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Deventer waarin de woning wordt gerealiseerd. Voorgenoemd is van toepassing voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 en 3 van de Algemene Voorwaarden.

## Herontwikkeling en wijziging omgeving

### Artikel 33

1. De Verkrijger is ermee bekend en stemt ermee in dat de ondernemer zich het recht voorbehoudt het project gefaseerd te realiseren en/of niet verkochte woningen te herontwikkelen, waaronder aanpassing van de verkoopprijzen, en/of de verdere realisering van het project geheel of gedeeltelijk te staken. Verder heeft de ondernemer het recht woningen te verhuren en/of anderszins in gebruik te geven. De ondernemer is gerechtigd die wijzigingen in het complex waarvan de woning een deel uitmaakt aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de verkoop of de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten. De ondernemer zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, ten minste veertien (14) dagen voorafgaand aan de oplevering schriftelijk mededelen aan de Verkrijger.

2. De omgeving van het complex waarvan de woning deel uitmaakt (hierna te noemen: de omgeving), zoals weergegeven op de situatietekening, is in ontwikkeling. Dit betekent dat de woningtypen en -aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn. De ondernemer behoudt zich het recht voor om, indien mogelijk, de onverkochte woningen in de omgeving niet te bouwen. De indeling van de openbare ruimte (groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, straatverlichting, vuilopstelplaatsen, etc.) is onder voorbehoud. Een en ander voor zover het bepaalde in dit artikel niet in strijd is met de Algemene Voorwaarden.

## **Persoonsgegevens**

### **Artikel 34**

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst zullen de persoonsgegevens van Verkrijger, (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s), voor zover de Ondernemer dit nodig acht, ten behoeve van de aan deze overeenkomst verwante dienstverlening aan derden worden verstrekt zoals de bij het project betrokken makelaar, notaris, aannemer en de leveranciers van badkamer, sanitair, tegels, verwarming en dergelijke, tenzij de Verkrijger de Ondernemer mededeelt dat hij/zij daarop geen prijs stelt. Voorts kunnen de gegevens worden gebruikt ten behoeve van de afhandeling van eventuele klachten, het uitvoeren van een klantwaarderingsonderzoek, het aanvragen van een waarborgcertificaat bij SWK en het informeren over de voortgang van het project en project gerelateerde nieuwsfeiten. Persoonsgegevens worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de eisen van Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) behandeld.

## **Hoogteverschil**

### **Artikel 35**

Het hoogteverschil ter plaatse van de voordeur naar buiten is circa 35 mm. en is hiermede niet in overeenstemming met de maximale maat van 20 mm zoals vermeld in het Bouwbesluit. De Verkrijger dient zorg te dragen dat door toepassing van vloerbedekking aan de bepaling in het Bouwbesluit wordt voldaan.

De Ondernemer is voor het verschil van 15 mm. niet aansprakelijk ten opzichte van Verkrijger en/of derden, hetgeen impliceert dat iedere schade alsmede directe en indirecte gevolgschade en/of het niet voldoen aan de garantienormen ter zake, zijn uitgesloten van de SWK Garantie- en Waarborgregeling. Op de te verstrekken waarborgcertificaten zal onder de kop "Bijzondere bepalingen" worden vermeld "Gelimiteerde regeling inzake toegankelijkheid binnenruimte".

## **Graafwerkzaamheden/archeologische vondsten/vondsten van munitie en wapens**

### **Artikel 36**

In aanvulling op artikel 11 lid 1 van de Algemene Voorwaarden gelden tevens als onwerkbaar werkdagen de dagen die de Ondernemer de bouw van de betrokken woning noodzakelijkerwijze heeft moeten stilleggen c.q. opschorten als gevolg van archeologische vondsten en vondsten van munitie of wapens op het bouwterrein. De Ondernemer zal in dat geval een schriftelijke verklaring van de gemeente aan de Verkrijger overleggen, waarin wordt vastgesteld welke werkdagen als gevolg van de vondst(en) als onwerkbaar moeten worden beschouwd. De opgave van de gemeente van het aantal onwerkbaar werkdagen als gevolg van deze oorzaak geldt als bindend voor partijen.

## **Meer- en minderwerklijst**

### **Artikel 37**

De Verkrijger heeft de keuze uit de mogelijkheden die in de standaard meer- en minderwerklijst zijn opgenomen. De Ondernemer is gerechtigd om andere door de Verkrijger aangegeven wijzigingen dan in de meer- en minderwerklijst genoemd af te wijzen op grond van het bepaalde in artikel 4 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst. De Verkrijger verklaart uitdrukkelijk bekend te zijn met de inhoud van de in dit artikel bedoelde meer- en minderwerklijst.

## **Minderwerk**

### **Artikel 38**

Voor minderwerk 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, vindt verrekening plaats via een creditnota bij de oplevering van de woning.

## **Ondertekening door Ondernemer**

### **Artikel 39**

Deze overeenkomst bindt de Ondernemer niet eerder of anders dan na diens ondertekening.

## **Verwerking persoonsgegevens SWK**

### **Artikel 40**

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.

## **Stichting Klantgericht Bouwen**

### **Artikel 41**

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

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

De gegevens van de Verkrijger worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de eisen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming behandeld.

- **De Verkrijger geeft toestemming voor verstrekking van gegevens voor bovenvermeld onderzoek.**

## **Verkoopdocumentatie**

### **Artikel 42**

De artist impressions zijn indicatief. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De kleuren in de artist impressions kunnen mogelijk niet geheel representatief zijn voor de werkelijk toe te passen kleuren in de woning.

## **Waarmerking**

### **Artikel 43**

In afwijking van het gestelde onder I van de aannemingsovereenkomst zijn de daargenoemde "bijlage "en "technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijzigingen" niet door beide partijen gewaarmerkt, doch door de Ondernemer gewaarmerkt en vervolgens gedeponneerd bij de in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst genoemde notaris.

De Verkrijger verklaart de volgende stukken te hebben ontvangen en met de inhoud en strekking ervan bekend te zijn

Voor de woningen:

1. De technische omschrijving d.d. 14 juli 2021
2. De verkooptekening van het woningtype met nummer:  
*(verwijderen welke niet van toepassing zijn)*

VK-B2 - VERKOOPTTEKENING TYPE B2	d.d.	14-07-2021
VK-D3 - VERKOOPTTEKENING TYPE D3	d.d.	14-07-2021
VK-E1 - VERKOOPTTEKENING TYPE E1	d.d.	14-07-2021
VK-F1 - VERKOOPTTEKENING TYPE F1	d.d.	14-07-2021
VK-F4 - VERKOOPTTEKENING TYPE F4	d.d.	14-07-2021
VK-H3- VERKOOPTTEKENING TYPE H3	d.d.	14-07-2021
VK-I1 - VERKOOPTTEKENING TYPE I1	d.d.	14-07-2021
VK-J1 - VERKOOPTTEKENING TYPE J1	d.d.	14-07-2021
VK-K1 - VERKOOPTTEKENING TYPE K1	d.d.	14-07-2021
VK L1 - VERKOOPTTEKENING TYPE L1	d.d.	14-07-2021
VK L2 - VERKOOPTTEKENING TYPE L2	d.d.	14-07-2021

*Bij bouwnummer 111, 125 en 130 (verwijderen indien niet van toepassing);*  
 Tekening tuinmuur : VK-TU-01 d.d. 20 juli 2021 (bouwnummer 111)  
 Tekening tuinmuur : VK-TU-02 d.d. 20 juli 2021 (bouwnummer 125)  
 Tekening tuinmuur : VK-TU-03 d.d. 20 juli 2021 (bouwnummer 130)
3. De situatietekening met nummer VK-ST-04 2 juli 2021, gewijzigd 19 juli 2021  
*Bij bouwnummer 111 t/m 119 en bouwnummer 121 t/m 124*  
*(verwijderen indien niet van toepassing);*
4. De verkooptekening van de berging d.d. 6 juli 2021
5. De Koperskeuzelijst 20 woningen fase 2 plan G Deventer d.d. 14 juli 2021
6. Optielijst en optietekeningen t van het betreffende woningtype d.d. 14 juli 2021.

De Ondernemer verklaart dat de bij de notaris gedeponeerde stukken gelijkkluidend zijn aan de door de Verkrijger ontvangen stukken.

Getekend te Utrecht

Getekend te [plaats]

op [datum]

op [datum]

De Ondernemer:

De Verkrijger:

{{Signer4}}

{{Signer1}}

**Koopmans Bouw B.V.**

**Naam Verkrijger 1**

Namens deze gevolmachtigd Synchron B.V.

{{Signer2}}

**Naam Verkrijger 2**

Controle:

{{Signer3}}

Mariëlle van der Heiden

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 aannemingsovereenkomst (projectmatige bouw) voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020;
2. de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst (projectmatige bouw) 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 [E], en Module II [P].

Getekend te [plaats]

op [datum]

De Verkrijger:

{{Signer1}}

**Naam Verkrijger 1**

{{Signer2}}

**Naam Verkrijger 2**

CONCEPT



## BIJLAGE 1 - KOPERSOPTIES

Project : Plan G te Deventer, 20 woningen (fase 2)

Opdracht tot het uitvoeren van bouwoptie(s), behorende bij de aannemingsovereenkomst inzake de nieuw te bouwen woning in bovengenoemd plan.

Koper : .....

Bouwnummer : .....

Adres : .....

Postcode/Woonplaats : .....

Geeft hierbij onherroepelijk opdracht tot het uitvoeren van het onderstaande gekozen bouwoptie(s), zoals beschreven in de kopersoptielijst met referentienummer .....

Alt. Nr.	Omschrijving	Meerprijs incl. BTW	
.....	<b>LET OP! DE EXACTE TEKST OVERNEMEN VAN DE KOPERSOPTIELIJST!</b>	€	.....
.....	.....	€	.....
.....	.....	€	.....
.....	.....	€	.....
.....	.....	€	.....
.....	.....	€	.....
.....	.....	€	.....
.....	.....	€	.....
<b>Totaal meerprijs inclusief BTW</b>		€	.....
<b>Aanneemsom standaardwoning incl. BTW</b>		€	.....
<b>Aanneemsom inclusief meerwerk als opgenomen onder II van deze aannemingsovereenkomst</b>		€	.....

De totaalprijs van de bouwoptie(s) ad € ..... inclusief 21% BTW zal worden opgenomen in de aanneemsom van genoemde aannemingsovereenkomst.

Getekend te : .....

Datum : .....

Handtekening :

{{Signer1}}

{{Signer2}}

**Naam Verkrijger 1**

**Naam Verkrijger 2**