Contractnummer:	:	320.20001011.**
Planregistratienr	:	**
Projectnaam	:	Bovenkamp III fase 2 (19w)
Bouwnummer	:	**

AANNEMINGSOVEREENKOMST VOOR EENGEZINSHUIZEN (PROJECTMATIGE BOUW) 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 aannemingsovereenkomst horen:
- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, (projectmatige bouw), vastgesteld door SWK op 01 januari 2024;
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, (projectmatige bouw) 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 certificaatafgifte

---

ONDERGETEKENDEN:

1. Van Wijnen Harderwijk-Zwolle B.V.
Deventerweg 4 A
3843 GD HARDERWIJK
(KvK-nummer: 08013547, vestigingsnummer: 000017146518)
Middels onherroepelijke schriftelijke volmacht vertegenwoordigd door BPD Ontwikkeling B.V.

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

2.	Koper 1	Koper 2
Naam:		
Voornamen:		
Geboorteplaats:		
Geboortedatum:		
Woonplaats:		
Postcode:		
Straat:		
E-mailadres:		
Telefoon:		

De hierna onder I van deze akte bedoelde opdracht wordt door Koper 1 verstrekt.

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

in overweging nemende:

CONCEPT

Contractnummer 320.20001011.**

- dat VOF Bovenkamp, hierna in deze akte te noemen: "**de Verkoper**", een perceel grond plaatselijk bekend als Bovenkamp III fase 2 (19w), kadastraal bekend als Gemeente Heerde sectie **H** nummer(s) **3940** in eigendom heeft;
- dat die grond, aangeduid met het/de (bouw)nummer(s) **, door de Verkoper aan de Verkrijger is of zal worden verkocht;
- dat de Ondernemer op die grond een woning zal stichten.

zijn per ** 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 **Elan Notarissen** te **NUNSPEET**, hierna in deze akte te noemen: "**de Notaris**", gedeponeerde situatietekening, aangeduid met het/de bouwnummer(s) **.

II De aanneemsom bedraagt:

		Bedrag (€)
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)	
B	de nog niet ingevolge artikel 4 lid 1 van deze akte verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)	
	Totaal A + B	€

Ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst zijn geen bouwoptie(s) overeengekomen.

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

CONCEPT

Contractnummer 320.20001011.**

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 deze 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:

a. 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
b. 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
1. De termijnen van de aanneemsom zijn de volgende:

Termijn	Omschrijving	Bedrag (€)
1	Grond, zie onlosmakelijke koopovereenkomst	
2	Te declareren zodra met de bouw van de betreffende woning een aanvang is gemaakt (grondwerk ten behoeve van fundering meegerekend) (8%)	
3	Te declareren zodra de ruwe begane grondvloer is aangebracht (20%)	
4	Te declareren zodra de ruwe 1e verdiepingsvloer is aangebracht (10%)	
5	Te declareren zodra de ruwe 2e verdiepingsvloer is aangebracht (10%)	
6	Te declareren zodra het dak waterdicht is (21%)	
7	Te declareren zodra de dekvloer is aangebracht (10%)	
8	Te declareren zodra het stucwerk, spuitwerk en tegelwerk zijn aangebracht (11%)	

CONCEPT

Contractnummer 320.20001011.**

9 Te declareren bij de oplevering van de woning, mits de woning op redelijke wijze bereikbaar is (te betalen vóór de oplevering) (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 rato 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	Omschrijving	Datum	Bedrag (€)

4. 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.

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 **7% 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 **6,5% 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

CONCEPT

Contractnummer 320.20001011.**

resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna;
- de leden 2, 4, 5, 6 en 7 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk;
- het meerwerk dient betaald te zijn vóór oplevering van de woning, mits het meerwerk gereed is.

b. Indien minderwerk overeengekomen wordt, geldt dat de waarde hiervan in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of, indien deze laatste er niet zijn dan wel niet toereikend zijn, op de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom.

Bouwtijd en start werkbare werkdagen
Artikel 5

1. De Ondernemer verbindt zich de woning binnen **275** 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. De bouw van de woning is nog niet begonnen. De Ondernemer zal binnen (8) acht 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.
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) onwerkbare werkdagen en niet als werkdagen beschouwde dagen. De registratie omvat een deugdelijke en met redenen omklede onderbouwing van de (halve) onwerkbare werkdagen en de niet als werkdagen beschouwde dagen.

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-vervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van de woning alsmede de koopsom van de bouwkavel c.q. perceel grond een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan € _____, zulks onder bij de

CONCEPT

Contractnummer 320.20001011.**

grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € _____

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

CONCEPT

Contractnummer 320.20001011.**

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 nog niet bekend 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 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.

CONCEPT

Contractnummer 320.20001011.**

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, 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.

Koppeling met koopovereenkomst
Artikel 14
Deze aannemingsovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Verkrijger en de Verkoper gesloten c.q. te sluiten koopovereenkomst een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding 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).

CONCEPT

Contractnummer 320.20001011.**

Opschortende voorwaarden
Artikel 15

1. Deze aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat uiterlijk op **01.04.2027:**
   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 van de onderhavige woning van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst welke is opgenomen in de waarmerking 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 tenminste 70% van de in totaal 19 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. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van de Ondernemer.
2. Voor 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 9 (negen) 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

CONCEPT

Contractnummer 320.20001011.**

en/of vergunningen door het bevoegd gezag 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 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.

CONCEPT

Contractnummer 320.20001011.**

AANVULLENDE BEPALINGEN, WELKE GEEN DEEL UITMAKEN VAN DE MODELOVEREENKOMST, MAAR MET DEZE OVEREENKOMST WEL EEN ONVERBREKELIJK GEHEEL VORMEN.

Aanvulling/Afwijking m.b.t. artikel 7 (Ontbindende voorwaarden)
Artikel 18

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 verlengen en/of verlopen van het rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening van Verkrijger. Een en ander laat het gestelde in artikel 7 lid 6 van deze akte onverlet.
3. De Ondernemer en/of Verkoper kan (kunnen) de Verkrijger uiterlijk voor de Levering verplichten om (middels de hierna genoemde stukken) aan te tonen dat er voldoende financiële middelen aanwezig zijn voor de betaling van de koopsom ter zake van het in de overweging van deze akte bedoelde perceel grond alsmede de aanneemsom en eventueel meerwerk.
4. Afhankelijk van de wijze van financiering, kan dit blijken uit een door de Verkrijger geaccordeerde rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening, een door de Verkrijger geaccordeerde rentevoorstel ter zake een overbruggingskrediet en/of een verklaring van een bankinstelling waarin wordt aangegeven voor welk netto (krediet-) bedrag gelden beschikbaar zijn voor de koop van het in overweging van deze akte bedoelde perceel grond alsmede de aanneemsom en eventueel meerwerk.
5. In dit kader kan de Ondernemer de Verkrijger verplichten om tevens een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot (naast de betaling van de ter zake van het in de overweging bedoelde perceel grond) alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekkende instelling, na ontvangst van (een afdruk van) de originele bouwnota's.
6. In aanvulling op artikel 7 (Ontbindende voorwaarden) geldt het volgende:
   a. Voor een geslaagd beroep op de niet-vervulling van de voorwaarde(n) zoals genoemd in artikel 7 lid 1 (indien van toepassing) en/of artikel 7 lid 3 van deze akte, geldt naast het bepaalde in artikel 7 lid 4 sub b het volgende: De afwijzing dient op naam te staan van de Verkrijger en dient de aangevraagde hoogte van de lening te benoemen. De afwijzing is opgesteld op briefpapier van de betreffende instelling en is (digitaal) ondertekend door een daartoe bevoegd (bank) medewerker.
   b. Voor een geslaagd beroep op artikel 7 lid 6 van deze akte, dient de Verkrijger een afwijzing, vorm en inhoud zoals hiervoor in sub a genoemd, aan de Ondernemer en de Verkoper over te leggen, uit welke afwijzing dient te blijken dat Verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in artikel 7 lid 1 van deze akte genoemde maandelijkse verplichting. Op de vorenbedoelde afwijzing is het bepaalde in artikel 7 lid 4 sub b. van overeenkomstige toepassing.
   c. Verkrijger is gehouden om – na het daartoe strekkende verzoek van De Ondernemer en/of Verkoper – al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in lid artikel 7 lid 1 (indien van

CONCEPT

Contractnummer 320.20001011.**

toepassing) artikel 7 lid 3 en/of artikel 7 lid 6 van deze akte vermelde verplichting kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen

Persoonsgegevens en verwerking Persoonsgegevens SWK
Artikel 19
In verband met de uitvoering van de aannemingsovereenkomst geeft de Verkrijger door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan de Ondernemer, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van Verkrijger te verstrekken aan de bij de uitvoering van het project betrokken partijen en de (project)leveranciers van bijvoorbeeld keuken, badkamer, sanitair, tegels, verwarming en – indien van toepassing – de leverancier en/of exploitant van een WKO (Warmte Koude Opslag) installatie of stadsverwarming, een en ander in overeenstemming met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

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.

Wettelijk opschortingsrecht
Artikel 20
1. De Ondernemer zal uiterlijk bij de aankondiging van de oplevering ten behoeve van de Verkrijger een aan het depot gelijkwaardige zekerheid als bedoeld in artikel 12 lid 2 sub a van de Algemene Voorwaarden stellen, welke aan het depot gelijkwaardige zekerheid alsdan in de plaats zal treden van het aan de Verkrijger ingevolge lid 1 van voornoemd artikel toekomende opschortingsrecht.
2. Vanwege de onder lid 1 gestelde gelijkwaardige zekerheid, is de Verkrijger gehouden om de laatste termijn(en) van de aanneemsom geheel en zonder korting aan de Ondernemer te betalen.
3. De Notaris, onder wie de onder lid 1 genoemde aan het depot gelijkwaardige zekerheid berust, zal bij de aankondiging van de oplevering eenmalig een kopie van de bankgarantie aan de Verkrijger zenden.

Termijnen
Artikel 21
De per de in het hoofd van de aannemingsovereenkomst genoemde datum van overeenkomen, ingevolge artikel 4 lid 3 van de aannemingsovereenkomst vervallen termijnen van de aanneemsom, alsmede de vergoeding ingevolge artikel 4 lid 4, alsmede de termijnen die eventueel zullen vervallen tussen de in het hoofd van de aannemingsovereenkomst genoemde datum van overeenkomen en de juridische levering van het verkochte, alsmede de rente ingevolge artikel 4 lid 5, is de Verkrijger niet verschuldigd aan de Ondernemer maar aan de Verkoper, uit hoofde van de koopovereenkomst. Deze termijnen worden niet door de Ondernemer maar door de Verkoper aan de Verkrijger in rekening gebracht een en ander met inachtneming van het terzake bepaalde in de koopovereenkomst.

De na de levering 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

CONCEPT

Contractnummer 320.20001011.**

worden gebracht, met inachtneming van het in artikel 4 van de aannemingsovereenkomst 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.

Het feit dat de Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het perceel grond aan de Verkrijger levert (bij de levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De Ondernemer is op de voet van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst jegens de Verkrijger aansprakelijk voor de werkzaamheden van de Ondernemer die verband houden met de ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom. Verkrijger zal zich jegens de Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

Hoofdelijke aansprakelijkheid
Artikel 22
Indien meerdere personen als de Verkrijger betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen verkrijgers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voorvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen.
Bij deze verlenen verkrijgers elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voorvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.
Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn verkrijgers hoofdelijk verbonden.

Stichting Klantgericht Bouwen
Artikel 23
Dit artikel is niet van toepassing.

Meerwerk
Artikel 24
De Verkrijger heeft de keuze uit de mogelijkheden zoals de meer- en minderwerklijst aangeeft. De Ondernemer is gerechtigd om andere door de Verkrijger aangegeven wijzigingen dan in de meer- en minderwerklijst zijn genoemd af te wijzen op grond van het bepaalde in artikel 4 van de Algemene Voorwaarden behorende bij deze aannemingsovereenkomst.

Casco badkamer/toiletruimte
Artikel 24a
Indien Verkrijger en Ondernemer dit als koperskeuze overeenkomen, is de Verkrijger er mee bekend en aanvaardt dat de woning wordt (op)geleverd zonder badkamer/afbouw toiletruimte. De Ondernemer zal dan uitsluitend het leidingwerk en de aansluitpunten voor de badkamer/afbouw toiletruimte (doen) aanbrengen conform de technische omschrijving /badkameraansluitpunten en deze situeren ter plaatse of nabij basisaansluitpunten zoals vermeld op de standaard meerwerklijst van de Ondernemer.

CONCEPT

Contractnummer 320.20001011.**

Na oplevering van de woning met dergelijke casco onderdelen door de Ondernemer aan de Verkrijger dient de Verkrijger voor eigen rekening en risico een badkamer/afbouw toiletruimte te (doen) plaatsen. De Verkrijger zal binnen een redelijke termijn na de oplevering van de woning en in ieder geval vóór bewoning, zelf (doen) zorgdragen voor (a) de levering, plaatsing en aansluiting van de badkamer/afbouw toiletruimte en afbouw van de betreffende badkamerruimte/ toiletruimte en hiervoor zelf zonodig een Kwaliteitsborger inschakelen conform de voorschriften van de bouwregelgeving.

Gelet op het bepaalde in de voorgaande leden zal de Garantie- en waarborgregeling ter zake van de badkamer/toiletruimte niet van toepassing zijn en draagt de Ondernemer ter zake geen verantwoordelijkheid. De (deel)verklaring van de kwaliteitsborger bij oplevering heeft geen betrekking op de nog te realiseren onderdelen.

De Verkrijger kan tegenover de Ondernemer geen rechten doen gelden ter zake van gebreken aan materialen, constructies en indeling van de woning die niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn toegepast en/of gerealiseerd, alsmede gebreken en/of schaden die daarvan, en/of van de werkzaamheden welke niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn verricht, het gevolg zijn. De Verkrijger verklaart een eventuele opvolgende eigenaar van deze limitering op de hoogte te stellen.

Casco keukenruimte
Artikel 24b
De Verkrijger er mee bekend en aanvaardt dat de woning wordt (op)geleverd zonder keuken. De Ondernemer zal uitsluitend het leidingwerk en de aansluitpunten voor de keuken (doen) aanbrengen conform de technische omschrijving / nul tekening keuken en deze situeren ter plaatse of nabij basisaansluitpunten zoals vermeld op de standaard meerwerklijst van de Ondernemer.

Na oplevering van de woning door de Ondernemer aan de Verkrijger dient de Verkrijger voor eigen rekening en risico een keuken te (doen) plaatsen. De Verkrijger zal binnen een redelijke termijn na de oplevering van de woning en in ieder geval vóór bewoning, zelf (doen) zorgdragen voor (a) de levering, plaatsing en aansluiting van de keuken en hiervoor zelf zonodig een Kwaliteitsborger inschakelen conform de voorschriften van de bouwregelgeving.

Gelet op het bepaalde in de voorgaande leden zal de Garantie- en waarborgregeling ter zake van de keuken niet van toepassing zijn en draagt de Ondernemer ter zake geen verantwoordelijkheid. De (deel)verklaring van de kwaliteitsborger bij oplevering heeft geen betrekking op de nog te realiseren onderdelen.

De Verkrijger kan tegenover de Ondernemer geen rechten doen gelden ter zake van gebreken aan materialen, constructies en indeling van de woning die niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn toegepast en/of gerealiseerd, alsmede gebreken en/of schaden die daarvan, en/of van de werkzaamheden welke niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn verricht, het gevolg zijn. De Verkrijger verklaart een eventuele opvolgende eigenaar van deze limitering op de hoogte te stellen.

CONCEPT

Contractnummer 320.20001011.**

Overbouw
Artikel 25
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.

Instemming met voorziene bouwalternatieven
Artikel 26
Ten tijde van het aangaan van deze aannemingsovereenkomst is nog niet duidelijk in hoeverre Verkrijgers van aangrenzende of naburige percelen/bouwnummers door de Ondernemer meerwerk zullen laten verrichten aangaande –bijvoorbeeld– het (doen) bouwen van garages, carports en/of uitbouwconstructies (vergroting van de woning). Derhalve staat nog niet volledig vast hoe de naburige percelen er op de betreffende onderdelen zullen gaan uitzien. Dit betekent dat mogelijk nog wijzigingen ten aanzien van uitzicht, gebruik en beheer van de naaste woonomgeving van Verkrijger kunnen ontstaan.
Verkrijger is met bovenstaande genoegzaam bekend en stemt er derhalve mee in:
dat de bouw van de naburige woningen met toebehoren kan geschieden met één of meer van de alternatieven opgesomd in de 'Kopers-keuzelijst' dan wel met eventueel aanvullende wijzigingen zoals bedoeld in artikel 24 van deze overeenkomst. Verkrijger accepteert de consequenties welke uit het bovenstaande kunnen voortvloeien met betrekking tot het uitzicht, gebruik en beheer van zijn naaste woonomgeving.

Kabeltelevisie/Coax en/of Glasvezel
Artikel 27
In de gemeente Heerde is of wordt een kabeltelevisie/coax- en/of glasvezel aangelegd ten behoeve van internet, televisie en telefoon, waarop de te bouwen woning kan worden aangesloten. De eventuele entreegelden en/of aansluitkosten en/of aanlegkosten, die verschuldigd zijn aan de instelling die deze voorziening exploiteert, zijn niet in de onderhavige aanneemsom begrepen. De aanleg van de benodigde infrastructuur valt buiten verantwoordelijkheid van de Ondernemer. De Verkrijger dient zelf een aanvraag te doen voor de aansluiting hiervan via een provider.

Bezoek bouwterrein
Artikel 28

CONCEPT

Contractnummer 320.20001011.**

Het totale bouwwerk valt tot de oplevering van het bouwwerk of gedeelte van het bouwwerk onder verantwoording en risico van de Ondernemer. Het is Verkrijger derhalve verboden zonder toestemming van de ter plaatse verantwoordelijke uitvoerder en/of van de directie van de Ondernemer het bouwterrein en/of bouwwerk te betreden. De Verkrijger verklaart hierbij uitdrukkelijk bekend te zijn met het feit dat het dragen van een veiligheidshelm en -schoenen op de bouwplaats verplicht is.
Op regelmatige tijden zal de Verkrijger de gelegenheid krijgen het bouwterrein c.q. het bouwwerk te bezoeken. Deze bezoeken zullen niet op zondag, nationale feestdagen of vakantie- c.q. ATV-dagen kunnen plaatsvinden.
De Verkrijger is op de hoogte van het feit dat het voor kinderen onder de 15 jaar niet toegestaan is het bouwterrein c.q. het bouwwerk te bezoeken. Voor kinderen vanaf 15 jaar geldt dat zij alleen onder begeleiding en verantwoordelijkheid van een volwassene het bouwterrein c.q. het bouwwerk mogen bezoeken.

Sleuteloverdracht/Oplevering
Artikel 29
Ten tijde van de oplevering overhandigt de Ondernemer de sleutel aan de Verkrijger mits alle (inclusief de eventueel door hem verschuldigde meerwerksom) 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 ingeval 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.

Krijtstreepmethode
Artikel 30
Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding kan komen. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van

CONCEPT

Contractnummer 320.20001011.**

de zogenaamde krijtstreepmethode hetgeen erop neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig zijn. Met het oog op de indelingsvrijheid, die de wetgever biedt, is het mogelijk om de zogenaamde krijtstreepmethode te gebruiken. Met behulp van deze methode voldoet het bouwplan aan het gestelde in het Bouwbesluit c.q. Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt zodat er makkelijker aan de eisen van het Bouwbesluit c.q. Bbl voldaan kan worden.

Archeologische vondsten

Artikel 31

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 ervan 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 Habitatrichtlijn 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) milieugerelateerde 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, op grond van 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

CONCEPT

Contractnummer 320.20001011.**

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 3 (drie) 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.

Verplichtingen derden – verantwoordelijkheid Verkoper
Artikel 31a
De Verkoper heeft de realisatie en de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen, de inrichting van het omliggende (openbare) gebied als ook de realisatie van parkeerplaatsen niet aan de Ondernemer opgedragen zodat Ondernemer ter zake deze onderdelen niet door Verkrijger kan worden aangesproken. De aanleg en de realisatie van de in dit artikel bedoelde zaken worden eveneens niet door de Verkrijger aan de Ondernemer opgedragen.

Energielabel
Artikel 32
Bij de aanvraag omgevingsvergunning is door Ondernemer een voorlopig energielabel ingediend. Het voorlopig energielabel voor uw woning is thans vastgesteld op A++++. Dit 'voorlopig energielabel' zal zo spoedig mogelijk aan de Verkrijger worden verstrekt. Het zij opgemerkt dat het energielabel nog kan wijzigen door onder meer:

a. keuzes die de Verkrijger maakt uit de koperskeuzelijst (meerwerkopties).
b. wetswijzigingen die direct gevolg hebben voor rekenmethodieken die gebruikt worden ter vaststelling van het energielabel, welke wijzigingen buiten de macht van Ondernemer liggen.

Bij oplevering van de woning zal de Ondernemer een definitief energielabel ter beschikking stellen.

Openbaar gebied en omliggende (woon)omgeving
Artikel 33

CONCEPT

Contractnummer 320.20001011.**

Verkrijger is ermee bekend dat de verkoopbrochure/flyers en artist-impressions van het project geen onderdeel uitmaken van de contractstukken, maar zijn bedoeld een eerste indruk te geven van het project. De verkoopbrochure, verkoop- en situatietekeningen en overige artist-impressions inzake het openbaar gebied en de omliggende (woon)omgeving van het project zijn slechts indicatief, waaronder onder meer (doch niet uitsluitend) soort, omvang en hoogte van de omliggende bebouwing, uitzicht (op), invloed op de privacy, verschijningsvormen en overige impressies ten aanzien van de bestaande evenals toekomstige omgeving. Aan deze documenten kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend ten aanzien van de eigenschappen van het verkochte en de daarop te realiseren woning.

Verkoopstukken/wijzigingen/fasering
Artikel 34
Verkrijger is ermee bekend dat de verkoopbrochure/flyers en artist-impressions van het project (indien aanwezig) geen onderdeel uitmaken van de contractstukken, maar zijn bedoeld een eerste indruk te geven van het project. De kleuren in de artist-impression(s) kunnen mogelijk niet geheel representatief zijn voor de werkelijk toe te passen kleuren aan de woning. De architect overlegt met (de adviseur van) het bevoegd gezag ter zake van de welstandaspecten/ stedenbouwkundige aspecten van het project. Dit betreft onder meer de kleuren/materialisering/opzet van de (buitenzijde van de) gebouwen/woning(en) waaronder mede begrepen de afwerking van de deuren, de ramen en de kozijnen. De kleurimpressies/materialisering/opzet zoals weergegeven in de verkoopbrochure/flyers kunnen derhalve nog wijzigen. Aan deze verkoopbrochure/flyers en artist-impressions kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende documenten welke vermeld zijn in het aan deze overeenkomst gehechte “Document van waarmerking”.

PV-panelen
Artikel 35
Aan de op blad 2 opgenomen passage “II De aanneemsom bedraagt” dient onderstaande zin te worden toegevoegd:
De in de aanneemsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, met uitzondering van de niet geïntegreerde PV-panelen welke worden berekend naar een percentage van 0%, conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

Aanvulling termijnen
Artikel 36
De termijn van 8 dagen als bedoeld in artikel 5 lid 2 wordt verlengd indien wegens een vakantieregeling of wintersluiting het bedrijf van de Ondernemer voor een termijn van 3 dagen of langer gesloten zal zijn, in welk geval de Ondernemer verplicht is om binnen 8 dagen na hervatting der werkzaamheden de aanvangsdatum of bedoelde peildatum schriftelijk aan de Verkrijger mee te delen.

Afwijkingen SWK-standaard termijnen
Artikel 37
Indien de termijnen en betalingsregeling van de aannemingsovereenkomst zoals weergegeven in artikel 4 van deze overeenkomst afwijken van de standaard termijnen en betalingsregeling SWK, prevaleren de in artikel 4 van deze overeenkomst vermelde termijnen en betalingsregeling.

CONCEPT

Contractnummer 320.20001011.**

Doorverkoop
Artikel 38
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.

Woonplaatskeuze
Artikel 39
Ondernemer en Verkrijger kiezen ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats op zijn/haar op pagina 1 van onderhavige overeenkomst vermeld adres, danwel op een bij brief of e-mailbericht met verzendbevestiging aan de andere partij opgegeven adres.
Verkrijger zal adreswijzigingen zo spoedig mogelijk doorgeven aan de Ondernemer en voormelde Notaris.

Ondertekening overeenkomst Ondernemer
Artikel 40
De overeenkomst van aanneming bindt de Ondernemer eerst na diens ondertekening.

Contractstukken
Artikel 41
De Verkrijger verklaart hierbij deze overeenkomst te zijn aangegaan op basis van de stukken zoals genoemd in het bij deze overeenkomst behorende 'document van waarmerking'.
Er wordt geen bestek en/of bestekstekening geleverd.

Consumentendossier
Artikel 42
Met betrekking tot het door de Ondernemer te overleggen consumentendossier, meer in het bijzonder de daarin aan de Verkrijger te overleggen informatie over het Verkochte as-built, wordt verwezen naar de technische omschrijving als onderdeel van de contractstukken. Met het ondertekenen van deze overeenkomst gaat de Verkrijger akkoord met het consumentendossier zoals vastgelegd in de technische omschrijving.

Melding verzekering conform artikel 7:765a BW
Artikel 43
Deze overeenkomst wordt aangegaan met toepassing van de SWK Garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend. Het SWK-waarborgcertificaat biedt de Verkrijger een insolventie- en gebrekenwaarborg. De insolventiewaarborg biedt de Verkrijger conform artikel 11 van de SWK Garantie- en waarborgregeling zekerheid in geval van insolventie van de Ondernemer tijdens de bouw. De gebrekenwaarborg biedt de Verkrijger conform artikel 12 van de SWK Garantie- en waarborgregeling zekerheid in geval van schending van de SWK-garantienormen

CONCEPT

Contractnummer 320.20001011.**

door de Ondernemer. In deel 2 paragraaf 4 van de SWK Garantie- en waarborgregeling worden de insolventie- en gebrekenwaarborg inclusief omvang, dekkingsgraad, looptijd en verzekerd geldbedrag beschreven. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling en de officiële toelichting daarop is bindend.

Aanpassing Artikel 15 lid 1 sub c
Artikel 44
Voor Artikel 15 lid 1 sub c dient de volgende tekst te worden gelezen:

c de Ondernemer voor tenminste 70% per projectfase (70% van fase 1 (25 eengezinswoningen) en 70% van fase 2 (19 eengezinswoningen) cumulatief 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;

Ingangsdatum van het financieringsvoorbehoud
Artikel 45
Ingangsdatum van het financieringsvoorbehoud. In afwijking van het bepaalde in artikel 15 lid 2 gaat de twee maanden termijn van artikel 7 lid 1 (keuze B), artikel 7 lid 3 (keuze B) en artikel 18 lid 2 van de overeenkomst ter zake van de hypothecaire financiering niet in nadat de opschortende voorwaarden zijn vervuld maar direct op het moment dat de Verkrijger deze overeenkomst heeft ondertekend.

Aanpassing Artikel 2 Levering
Artikel 46
Voor Artikel 2 dient de volgende tekst te worden gelezen:
De levering van het in de overweging van deze 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:

a. 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
b. ~~wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden.~~

Klant Contact Management
Artikel 47
KCM "klantbeleving in beeld" is een tool om de klanttevredenheid te meten voor onze interne verbeterprocessen. Het doel is om de klantgerichtheid en de geleverde kwaliteit van de nieuwbouwwoning van de Ondernemer te meten en daarmee te verbeteren. De Verkrijger wordt uitgenodigd om deel te nemen aan een enquête over Van Wijnen als bouwer van de woning. De

CONCEPT

Contractnummer 320.20001011.**

gegevens van de enquête worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) behandeld.

Door ondertekening geeft de Verkrijger toestemming voor verstrekking van gegevens voor bovenvermeld onderzoek.

Waarmerking
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 2024;
2. De Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst (projectmatige bouw) 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. Technische omschrijving met kleuren- en materiaalstaat d.d. 01-09-2026;
5. Verkooptekeningen: gevelaanzichten en overzichtstekening met plattegronden en doorsnede bouwnummer ** d.d. 01-09-2026;
6. Tekening buitenberging bouwnummer ** d.d. 01-09-2026 (alleen van toepassing bij bouwnummer 68 t/m 72);
7. 0-tekening keuken bouwnummer ** d.d.01-09-2026;
8. Koperkeuzelijst bouwnummer ** d.d. 01-09-2026;
9. Optietekeningen bouwnummer ** d.d. 01-09-2026;
10. Situatietekening C, E en vrije kavels d.d. 01-09-2026.

Aan de navolgende documenten kunnen géén rechten worden ontleend, deze bijlagen zijn alleen ter informatie verstrekt:

11. Wegwijzer bij aankoop.

Aldus overeengekomen en getekend

De Ondernemer: De Verkrijger:

Namens deze,

CONCEPT

Contractnummer 320.20001011.**

CONCEPT