



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

Overeenkomstig het model, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014.

Bij deze koop-/aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014
- Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014

**Plaatsnaam** : Pijnacker  
**Projectnaam** : Hartenvilla Fase 1B  
Projectnummer : 8W55228  
**Type(n)** : Tweekappers  
Planregistratienummer : SE 56.....  
**Bouwnummer** :  
Versie : 07-12-2016

Ondergetekenden:

Heijmans Vastgoed B.V. West, KvK-nummer 16086625, statutair gevestigd te Rosmalen, kantoorhoudende aan de Oostmaaslaan 71, 3063 AN, Rotterdam, (postadres: postbus 4422, 3006 AK, Rotterdam), vestigingsnummer 000016731735, hierna te noemen 'de ondernemer', ingeschreven bij SWK; en

Naam : .....  man  vrouw  
Voornamen (voluit) : .....  
Adres : .....  
Postcode en woonplaats : .....  
Geboortedatum en -plaats : .....  
Beroep : ..... e-mail : .....  
Telefoon privé : ..... zaak : .....  
Burgerlijke staat : ..... paspoortnummer : .....

**met**

Naam : .....  man  vrouw  
Voornamen (voluit) : .....  
Adres : .....  
Postcode en woonplaats : .....  
Geboortedatum en -plaats : .....  
Beroep : ..... e-mail : .....  
Telefoon privé : ..... zaak : .....  
Burgerlijke staat : ..... paspoortnummer : .....

Wordt de woning op beider naam gekocht?  ja  nee

hierna te noemen 'de verkrijger',

zijn per                   overeengekomen als volgt:

- I. De ondernemer verkoopt aan de verkrijger, die koopt van de ondernemer: een perceel grond ter grootte van circa                   m<sup>2</sup> overeenkomstig de bij notaris **Mr. J.D. Wienen aan de Stationsstraat 41, Postbus 34, 2640 AA Pijnacker** gedeponeerde situatietekening aangeduid met het bouwnummer/ huisnummer                   gelegen aan de Hoornbloemerf in **het project Hartenvilla Fase 1B te Keijzershof, Pijnacker Zuid** met de - voor zover aanwezig - daarop in aanbouw zijnde opstallen, kadastraal bekend als **gemeente Pijnacker, sectie C, nummer .....** (gedeeltelijk). Bij deze aanvaardt de verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in een bij deze overeenkomst behorende en aan deze akte gehechte door partijen ondertekende bijlage.
- II. De verkrijger geeft opdracht en de ondernemer neemt aan conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, op boven omschreven grond, de daarop geprojecteerde/in aanbouw zijnde opstal(len) (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.
- III. De totale koop-/aanneemsom bedraagt:
- |  |       |
|--|-------|
| A. voor wat betreft de koopsom de ingevolge artikel 5 lid 3 verschuldigde termijnen:   |       |
| 1a. grondkosten (inclusief omzetbelasting)   | €     |
| 1b. de aan de grond gerelateerde voorbereidingskosten (inclusief omzetbelasting)   | €     |
| Hierna 1a en 1b tezamen te noemen: 'de grondkosten'  |       |
| 2. de overige verschuldigde termijnen (inclusief omzetbelasting)   | €     |
| B. voor wat betreft de aanneemsom de nog niet ingevolge artikel 5 lid 1 verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting) | €     |
| C. vergoeding (inclusief omzetbelasting) berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 4:                                  |       |
| 1. over de grondkosten   | €     |
| 2. over de overige verschuldigde termijnen   | €     |
|  | <hr/> |
| Totaal (A + B + C)   | €     |

De ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst schriftelijk overeengekomen bouwopties maken deel uit van de aanneemsom. De totale kosten van de bouwopties bedragen: €

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

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

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

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

## **Levering**

### **Artikel 1**

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

## **Bedenktijd**

### **Artikel 2**

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

## **Afwijkende perceel grootte**

### **Artikel 3**

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

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

### **Artikel 4**

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

## **Termijnen en betalingsregeling**

### **Artikel 5**

- 1.I De koop-/aanneemsom wordt gesplitst in twee delen, te weten:
  - a. de grondkosten en de sub III.C bedoelde vergoeding: verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en te betalen bij de levering;
  - b. de koop-/aanneemsom minus de grondkosten en minus de sub III.C bedoelde vergoeding: te betalen in termijnen.
- 1.II De termijnen, waarin het onder 1.I.b genoemde deel van de koop-/aanneemsom wordt gesplitst, zijn de volgende:
  1. 10% - te declareren zodra met de bouw van de betreffende woning een aanvang is gemaakt (grondwerk ten behoeve van fundering meegerekend).
  2. 20% - te declareren na het leggen van de ruwe begane grondvloer bij een woning met meer dan één woonlaag.
  3. 7,5% - te declareren na het leggen van de ruwe 1e verdiepingsvloer.
  4. 7,5% - te declareren na het leggen van de ruwe 2e verdiepingsvloer.
  5. 5% - te declareren na het gereedkomen van de ruwbouw gevels begane grond.
  6. 5% - te declareren na het gereedkomen van de ruwbouw gevels 1e verdieping.
  7. 5% - te declareren na het gereedkomen van de ruwbouw gevels 2e verdieping.
  8. 10% - te declareren na het waterdicht maken van het dak van de woning.
  9. 20% - te declareren na het gereedkomen van het stucwerk, spuitwerk en tegelwerk.
  10. 10% - te declareren bij oplevering van de woning, te betalen vóór oplevering van de woning.

2. Behoudens het geval waarin de verkrijger recht op uitstel van betaling heeft zoals bedoeld in lid 5, dan wel lid 7, worden de in lid 1 bedoelde termijnen steeds opeisbaar veertien dagen na de dagtekening van een door of vanwege de ondernemer gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit de ondernemer recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien dagen na de dagtekening door de ondernemer ontvangen dient te zijn. De ondernemer kan (al dan niet in geval van faillissement) alleen aanspraak maken op volledig gepresteerde termijnen. Betaling van een pro rata deel van een gepresteerde termijn is uitgesloten.
3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen verschuldigd:
- |   |   |
|---|---|
| - termijn grondkosten (incl. omzetbelasting), d.d.                  | € |
| - termijn 1,<br><datum aanvang bouw woning> (incl. omzetbelasting)  | € |
| - termijn 2,<br><datum werkzaamheden gereed> (incl. omzetbelasting) | € |
| - termijn 3,<br><datum werkzaamheden gereed> (incl. omzetbelasting) | € |
| - termijn 4,<br><datum werkzaamheden gereed> (incl. omzetbelasting) | € |
| - termijn 5,<br><datum werkzaamheden gereed> (incl. omzetbelasting) | € |
4. Tot de koop-/aaneemsom 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 **3% per jaar voor de grondkosten en 7% per jaar voor de overige termijnen**:
- over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de datum waarop de in artikel 18 lid 1 genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen;
  - over de overige in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de datum waarop de in artikel 18 lid 1 genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan of indien dit later is, vanaf de veertiende dag na die waarop de bouw van de woning is aangevangen casu quo waarop de werkzaamheden zijn gereed gekomen tot de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.
- Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.
5. Zolang de grond met de eventueel daarop reeds gebouwde opstallen niet aan de verkrijger is geleverd, heeft de verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/aaneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de ondernemer rente te vergoeden naar **3% per jaar voor de grondkosten en 7% per jaar voor de overige termijnen**:
- over het in lid 3 vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf de datum waarop de in artikel 18 lid 1 genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan tot aan de datum van levering;
    - over de overige in lid 3 vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf de datum waarop de in artikel 18 lid 1 genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan tot aan de datum van levering;
  - over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van levering.
- Deze rente dient eveneens bij de levering te worden voldaan. Op de dag van de levering wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de koop-/aaneemsom opeisbaar.
6. Indien en voor zover de verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koop-/aaneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de

- bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de verkrijger daarover aan de ondernemer een rente van 8% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
7. Indien uitstel of vertraging van de betaling van opeisbare termijnen het gevolg is van de wijze van financiering van de woning of de wijze waarop door de geldverstrekker aan de financieringsregeling uitvoering wordt gegeven, zal de verkrijger in afwijking van lid 6 van dit artikel aan de ondernemer een rente verschuldigd zijn van 7% per jaar vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening en voorts tegenover de ondernemer wegens dat uitstel of die vertraging niet in gebreke zijn, mits de financieringsregeling aan de ondernemer bekend is en hij daartegen geen bezwaar heeft gemaakt.
  8. De rente als bedoeld in artikel 5 lid 5, lid 6 en lid 7 wordt vermeerderd met omzetbelasting.
  9. Indien na het sluiten van deze overeenkomst meerwerk overeengekomen wordt, zal de volgende betalingsregeling gelden:  
Voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna.  
De leden 2, 4, 5, 6, 7 en 8 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk. Het meerwerk dient betaald te zijn voor de oplevering van de woning, mits het meerwerk gereed is.

#### **Bouwtijd Artikel 6**

1. De ondernemer verbindt zich de woning binnen 280 (tweehonderdtachtig) werkbare werkdagen na het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer geheel voor bewoning gereed op te leveren aan de verkrijger in de zin van artikel 14 lid 4 van de Algemene Voorwaarden .
  - ~~2. De ruwe begane grondvloer van de woning is gereedgekomen op \_\_\_\_\_~~
- of**
2. De ruwe begane grondvloer van de woning is nog niet gereed. De ondernemer zal binnen acht dagen na het gereedkomen daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 genoemde termijn schriftelijk aan de verkrijger mededelen.

#### **Overheidssubsidie Artikel 7**

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

#### **Ontbindende voorwaarden Artikel 8**

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden:
  - a. dat de verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van de woning een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € \_\_\_\_\_, zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € \_\_\_\_\_ (zegge: \_\_\_\_\_);
  - ~~b. dat de verkrijger binnen ..... maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de toezegging daartoe, om de woning na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.~~
2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
3. Indien één van deze voorwaarden niet wordt vervuld heeft de verkrijger het recht bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging te verzenden aan de ondernemer uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde

- geldende termijn, de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
4. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 2 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee maanden 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 dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de ondernemer, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.
  5. Indien de door de verkrijger geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering, dan is de verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering door of namens de ondernemer is medegedeeld. De ondernemer draagt er zorg voor dat de verkrijger deze datum tijdig verneemt. Indien de verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 sub a van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.
  6. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de koop-/aannemingsovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koop-/aanneemsom. Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.

## **Garantie- en waarborgregeling**

### **Artikel 9**

1. De ondernemer verklaart, dat de woning, die het onderwerp is van deze overeenkomst, deel uitmaakt van een door SWK geregistreerd project en door deze instelling is ingeschreven onder planregistratienummer **SE 56...** en verbindt zich tegenover de verkrijger ter zake van deze woning de verplichtingen uit de Garantie- en waarborgregeling van deze instelling te zullen nakomen.
2. De ondernemer verplicht zich tegenover de verkrijger om overeenkomstig de toepasselijke Garantie- en waarborgregeling terstond doch uiterlijk binnen twee weken na ontvangst van de door de verkrijger ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat aan de verkrijger.

### **Artikel 10**

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij vervulling ontbindende voorwaarde, dat de afgifte van een SWK waarborgcertificaat wordt geweigerd.
2. Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde wordt vervuld, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij de verkrijger binnen veertien dagen na ontvangst van het bericht van weigering bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging aan de ondernemer heeft aangezegd dat hij de overeenkomst in stand wenst te laten, onverminderd het recht op schadevergoeding.
3. De verkrijger heeft het recht om de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, indien:
  - a. de ondernemer niet conform artikel 9 lid 2 binnen twee weken na de ontvangst van de door de verkrijger ondertekende akte een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat; of
  - b. de verkrijger zelf een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat bij SWK en binnen drie maanden na het ondertekenen van deze akte door de verkrijger geen SWK waarborgcertificaat van die instelling of de schriftelijke toezegging tot afgifte daarvan heeft gekregen.



4. De aanzegging tot ontbinding van de overeenkomst op grond van lid 3 van dit artikel zal geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging. Het beroep op ontbinding op grond van lid 3 sub a kan geen effect sorteren, indien binnen veertien dagen na de aanzegging het SWK waarborgcertificaat is afgegeven.
5. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het geval genoemd in lid 1 van dit artikel, heeft de verkrijger recht op een bedrag ter grootte van 5% van de koop-/aaneemsom als een door de ondernemer aan de verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

## **Kosten**

### **Artikel 11**

Alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden zijn begrepen in de totale koop-/aaneemsom.

## **Afwijkende bepalingen**

### **Artikel 12**

Afwijkingen van het in het hoofd van deze akte genoemde model van de koop-/aannemingsovereenkomst en van de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden, die ten nadele van de verkrijger zijn, zijn nietig behoudens voorafgaande uitdrukkelijke toestemming van SWK. Bij het ontbreken van deze toestemming geldt de oorspronkelijke in het model opgenomen bepaling.

## **Informatie**

### **Artikel 13**

De ondernemer verplicht zich de verkrijger regelmatig te informeren omtrent de voortgang van de bouw.

## **Geschillenbeslechting**

### **Artikel 14**

1. Alle geschillen (daaronder begrepen die geschillen die door slechts één der partijen als zodanig worden beschouwd), welke ontstaan naar aanleiding van de koop-/aannemingsovereenkomst met toepasselijkheid van de Garantie- en waarborgregeling van SWK of daaruit voortvloeiende overeenkomsten, die betrekking hebben op de koop-/aannemingsovereenkomst, worden beslecht door arbitrage conform het Geschillenreglement van de Geschillencommissie Garantiewoningen, zoals dat luidt ten dage van de aanhangigmaking van het geschil.
2. De verkrijger heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel de gewone rechter. Indien de ondernemer een procedure aanhangig wil maken moet hij eerst de verkrijger bij aangetekend verzonden brief een termijn van ten minste één maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij wil dat het geschil wordt beslecht door de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel de gewone rechter. De ondernemer is gebonden aan de door de verkrijger gemaakte keuze. Maakt de verkrijger geen tijdige keuze dan heeft ook de ondernemer de vrijheid te kiezen voor of de Geschillencommissie Garantiewoningen of de gewone rechter. Verkrijger en ondernemer hebben beiden het recht, niettegenstaande de arbitrageovereenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid van een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.

## **Uitsluitingen**

### **Artikel 15**

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

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

- het saneren van het/de terrein(en) waarop de onderhavige woning zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van de onderhavige woning;
  - de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen;
  - de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
  - de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten de woning;
- zijn uitgesloten van de insolventiewaarborg zoals genoemd in de Garantie- en waarborgregeling. Een en ander voor zover dit geen beperking impliceert van de Garantie- en waarborgregeling.

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

#### **Artikel 16**

1. Op de koop-/aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014.
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van Garantie- en waarborgregeling, wordt gelezen: SWK Garantie- en waarborgregeling 2014.

#### **Aanvullende bepalingen opgesteld door Heijmans Vastgoed B.V.**

*In de navolgende artikelen zijn bijzondere bepalingen opgenomen in aanvulling op de standaard bepalingen van de model koop-/aannemingsovereenkomst van SWK.*

#### **Artikel 17**

In aanvulling op het bepaalde onder 1<sup>1</sup> zijn op deze koop-/aannemingsovereenkomst van toepassing de lasten en beperkingen vermeld in artikel 25 en die welke voortvloeien uit het door de verkrijger ontvangen verkoopdocumentatiepakket bestaande uit de bij deze koop-/aannemingsovereenkomst behorende bijlagen, van welke inhoud de verkrijger verklaarde kennis te hebben genomen en mee akkoord te gaan.

#### **Artikel 18**

1. Deze overeenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen 9 maanden na datum van ondertekening van de overeenkomst door verkrijger:
  - a. het project, waarvan het in aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, door de waarborgende instelling is geaccepteerd;
  - b. de ondernemer de grond waarop het project dient te worden gerealiseerd in eigendom heeft verkregen;
  - c. de ondernemer tenminste 80% van de 8 woningen, waaruit het onderhavige plan bestaat, heeft verkocht, tenzij de ondernemer binnen deze termijn de verkrijger schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen.
2. Voor artikel 1, artikel 8 lid 1 sub b, artikel 9 lid 2, artikel 10 lid 3 en artikel 23 van de onderhavige overeenkomst alsmede artikel 14 lid 2 van de Algemene Voorwaarden, geldt in plaats van de datum van overeenkomen c.q. de datum van ondertekening c.q. de datum van ontvangst door de ondernemer van de door de verkrijger ondertekende akte, als peildatum het moment waarop alle in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.
3. De datum, waarop alle in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan, zal binnen acht dagen na deze datum door de ondernemer schriftelijk aan de verkrijger worden medegedeeld.  
De ondernemer zal bij niet in vervulling gaan van deze voorwaarden binnen de gestelde termijn dit eveneens binnen acht dagen schriftelijk aan de verkrijger mededelen.

#### **Artikel 19**

De verkrijger zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke doen en kan op de in artikel 8 lid 1 sub a van de onderhavige overeenkomst genoemde ontbindende voorwaarde uitsluitend een

---

<sup>1</sup> dit is de omschrijving van het verkochte



beroep doen, door binnen de aldaar gestelde termijn aan de ondernemer tenminste twee schriftelijke afwijzingen van hypotheekverstrekkers te overleggen. Om ondernemer in de gelegenheid te stellen te kunnen toetsen of aanvragen ter verkrijging van financiering door verkrijger met het in artikel 8 lid 1 sub a genoemde bedrag van de hypotheek overeenkomt, dient elk van deze afwijzingen de maandelijkse verplichting alsmede het bedrag van de hypotheek waarop de maandelijkse verplichting is gebaseerd te bevatten, bij gebreke waarvan de afwijzing(-en) niet door ondernemer zal (zullen) worden geaccepteerd en verkrijger enkel om die reden al geen recht op ontbinding toekomt.

#### **Artikel 20**

Indien en voor zover de gemeente Pijnacker - Nootdorp in het kader van de besluitvorming die nog plaats dient te vinden met betrekking tot het onderhavige bouwplan, de in de bijlage vermelde bijzondere verkoopvoorwaarden anders zal formuleren, zal deze door de gemeente aangepaste tekst geacht worden in plaats te zijn getreden van de in deze overeenkomst vermelde tekst.

Indien en voor zover deze stukken bepalingen bevatten die onredelijk bezwarend zijn voor de verkrijger en deze bepalingen bij het overeenkomen van de onderhavig koop-/aannemingsovereenkomst niet aan de verkrijger bekend waren, heeft de verkrijger het recht om binnen acht dagen na ontvangst van deze stukken opheffing van de betreffende bepalingen van de ondernemer te vorderen en indien dit niet mogelijk is, de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.

#### **Artikel 21**

***Uitsluitend van toepassing indien keuze B van artikel 6 lid 2 van toepassing is.***

1. Voor de in artikel 6 lid 2 genoemde schriftelijke melding van het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer wordt het betalingsverzoek van de ondernemer aan de verkrijger, zijnde de factuur van termijn 2, als zodanig beschouwd.
2. De termijn als bedoeld in artikel 6 lid 2, wordt verlengd indien wegens een vakantieregeling of wintersluiting, het bedrijf van de ondernemer voor een termijn van 3 werkdagen of langer gesloten zal zijn, in welk geval de ondernemer verplicht is om binnen 8 dagen na hervatting van de werkzaamheden de datum aan de verkrijger mee te delen.

#### **Artikel 22**

Het is de verkrijger zonder schriftelijke toestemming van de ondernemer niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen, vóór oplevering van de woning. Aan de, eventuele, schriftelijke toestemming van de ondernemer kunnen voorwaarden worden verbonden.

Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van de ondernemer en wordt als niet gedaan beschouwd.

#### **Artikel 23**

1. De verkrijger verklaart de koop-/aanneemsom (gedeeltelijk) te financieren door middel van een hypothecaire geldlening en verplicht zich binnen twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van het passeren van de akte van levering, 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 geldverstrekende instelling, na ontvangst van de originele bouwnota's.
2. Indien de verkrijger eigen financiële middelen wenst aan te wenden ter zake van de door hem aangekochte woning, is hij gehouden eerst deze eigen middelen volledig aan te spreken, alvorens uit een verkregen hypothecaire geldlening betalingen te voldoen.

#### **Artikel 24**

1. In aanvulling op artikel 5 lid 7 van onderhavige overeenkomst maakt de ondernemer bezwaar tegen enige financieringsregeling welke uitstel of vertraging van de betaling van opeisbare termijnen ten gevolge heeft.
2. De ondernemer is nimmer aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes, welke aan de verkrijger zijn uitgebracht.

*Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 8 lid 5.*

### **Artikel 25**

In de akte van levering zullen ten behoeve en ten laste van de verkochte bouwkevels erfdienstbaarheden casu quo kwalitatieve verplichtingen worden gevestigd en bijzondere bepalingen worden opgenomen – steeds voor zover voor het desbetreffende bouwplan relevant –.

In de akten van levering van de grond worden opgenomen:

- Het recht van licht en uitzicht;
- Het recht op afvoer van hemelwater en het aanwezig hebben van een drainagesysteem;
- Het recht van inbalking en overbouwing;
- Het aansluiten op het centrale antennesysteem (kabels, versterkerkasten ed.);
- Het recht van overpad;
- Het gedogen van straatnaambordjes, kabels en leidingen e.d.;
- Het handhaven van de uitsluitende bestemming 'woning';
- Het handhaven van het gevelbeeld zoals geleverd door de ondernemer;
- Het handhaven van een tweetal parkeerplekken op eigen terrein, zoals aangegeven op de tekening.
- Het recht tot legalisering van de bouwkundige situatie (inclusief alle in het plan voorkomende meerwerk opties, ook als deze na de eerst bouwrealisatie worden uitgevoerd).
- Het (qua maatvoering en type) handhaven van de erfafscheidingen c.q. hekwerken zoals geleverd door de ondernemer.
- Andere erfdienstbaarheden, ketting-/boetebedingen en/of kwalitatieve verplichtingen die de gemeente Pijnacker – Nootdorp wenselijk acht.
- Andere erfdienstbaarheden, ketting-/boetebedingen en/of kwalitatieve verplichtingen die naar het oordeel van de ondernemer noodzakelijk zijn om het project te kunnen realiseren.

De exacte redactie van bedoelde erfdienstbaarheden, ketting-boetebedingen en kwalitatieve verplichtingen, daaronder begrepen de vaststelling van de in een ketting-/boetebeding op te nemen boetes, wordt bepaald door de notaris.

### **Artikel 26**

Verkrijger is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, anders dan de verkoopbrochure, die door of namens de ondernemer ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie van de woning en de leefomgeving. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

### **Artikel 27**

De aanleg- en aansluitkosten van extra aansluitpunten buiten de standaard in de woning aanwezige aansluitpunten alsmede de abonnementskosten op het telefoonnet en de Centrale Antenne Installatie (kabel) zijn niet bij de koop-/aanneemsom inbegrepen, onverminderd het bepaalde in artikel 12 lid 2 van de Algemene Voorwaarden.

### **Artikel 28**

Het is de verkrijger bekend dat de woning zonder keuken, sanitair en tegelwerk wordt opgeleverd. Dat wil zeggen dat dit onderdeel van de complete woning als bedoeld in de Garantie- en Waarborgregeling de keuken betreffend of daaruit voortvloeiende of verband houdende gebreken zijn uitgesloten van de Garantie en Waarborgregeling.

### **Artikel 29**

1. 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 keuken, 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 t.b.v. 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.
2. Ondernemer draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die door verkrijger wordt verschaft vertrouwelijk wordt behandeld.
  3. Verkrijger heeft het recht zich kosteloos te verzetten tegen het gebruik van diens persoonsgegevens. Op diens verzoek zal ondernemer de gegevens afschermen, aanvullen, verwijderen of verbeteren ingeval de gegevens bijvoorbeeld feitelijk onjuist zijn. Verkrijger kan zich daartoe wenden tot ondernemer.

### **Flexibele ingangsdatum financieringsvoorbehoud**

#### **Artikel 30**

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 1 sub a van de overeenkomst gaat de daarin genoemde termijn van twee maanden ter zake van de hypothecaire financiering niet in nadat de verkrijger de akte heeft ondertekend, maar op het moment dat de ondernemer bij aangetekende brief aan de verkrijger laat weten dat de termijn zal aanvangen.
2. Wanneer de ondernemer tijdens de opschortende voorwaardentermijn geen gebruik heeft gemaakt van de in lid 1 genoemde mogelijkheid, zal de in artikel 8 lid 1 sub a genoemde termijn van twee maanden een aanvang nemen op het moment dat alle in de overeenkomst genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.

### **Bouwstroom**

#### **Artikel 31**

1. De verkrijger is ermee bekend en aanvaardt dat de ondernemer de woning zal (doen) realiseren op basis van een projectmatige bouwstroom, waarbij verkrijger er mee instemt dat, mede gelet op de omvang van het project, tijdens de realisatie van de woning en toebehoren, tijdsintervallen tussen de diverse bouwactiviteiten kunnen optreden waarbij beperkte of geen bouwactiviteit plaatsvindt.
2. De verkrijger is ermee bekend en aanvaardt dat de naastgelegen woning mogelijk op een later tijdstip wordt gerealiseerd. De verkrijger zal waar nodig, na verzoek door de bouwer / eigenaar van het naastgelegen perceel, haar medewerking verlenen aan realisatie van naastgelegen woning.
3. Verkrijger stemt er mee in dat, mede door de fasering, speciale voorzieningen getroffen kunnen worden voor de realisatie van terreininrichtingen die door de fasering op dat moment niet geheel uitgevoerd worden zoals bijvoorbeeld bestratingen. Daar waar dit van toepassing is zullen tijdelijke voorzieningen worden aangebracht. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met de Algemene Voorwaarden.
4. Verkrijger is ermee bekend en aanvaardt dat de in dit artikel bedoelde bouwstroom de bereikbaarheid van zijn woning (tijdelijk) kan bemoeilijken.

### **Collectieve bankgarantie 5%-opschortingsrecht**

#### **Artikel 32**

1. Als notaris in de zin van het wettelijk opschortingsrecht, zoals bedoeld in de bij deze akte behorende Algemene Voorwaarden en Toelichting wordt, al dan niet in afwijking van de in deze akte genoemde notariskantoor Mr. J.D. Wienen te Pijnacker 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 collectieve 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.
4. Alle correspondentie van Verkrijger aan de in lid 1 van dit artikel genoemde notaris zal lopen via notariskantoor Mr. J.D. Wienen die voor wat betreft het wettelijk opschortingsrecht namens verkrijger optreedt.



5. Ongeacht hetgeen ter zake in deze overeenkomst is bepaald, zal de in lid 1 van dit artikel genoemde notaris éénmalig, een kopie van de in lid 3 van dit artikel genoemde bankgarantie digitaal aan de verkrijger verstrekken.

**De koop-/aannemingsovereenkomst is, aldus overeengekomen en in enkelvoud ondertekend. Verkrijger ontvangt na ondertekening door partijen het origineel en stemt ermee in dat een digitaal exemplaar verzonden wordt aan de notaris en aan ondernemer.**

Getekend te **Rosmalen**

op

De ondernemer:

**Heijmans Vastgoed B.V.**

Getekend te

op

De verkrijger:

Koper 1:

Koper 2:



De verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

1. de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014;
2. de SWK Garantie- en waarborgregeling 2014 en het bijbehorend Garantiesupplement, bestaande uit Module I C en Module II F, en
3. de Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014.

Getekend te

op

De verkrijger:

Koper 1:

Koper 2:

CONCEPT



**Waarmerking van de tot de koop-/aannemingsovereenkomst behorende bijlagen van het plan Hartenvilla Fase 1B te Pijnacker.**

**Bij de per            gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, behoren de volgende bijlagen:**

1. Verkoopdocumentatie, zijnde:
  - a. Technische omschrijving, algemene informatie en staat van afwerking d.d. 7 december 2016.
  - b. Verkooptekeningen Hartenvilla Langskap en Hartenvilla Dwarskap d.d. 9 december 2016.
2. Een kopie van de bij de notaris gedeponeerde situatietekening, schaal 1:500, d.d. december 2016

De verkrijger heeft kennis genomen van de in dit document van waarmerking vermelde stukken en tekent voor ontvangst van deze stukken.

Namens  
Getekend te **Rosmalen**

op

De ondernemer:

**Heijmans Vastgoed B.V.**

Getekend te

op

De verkrijger:

Koper 1:

Koper 2:





**Niet tot de overeenkomst en deze waarmerking behorende bijlage(n):**

1. Verkoopbrochure
2. Keuzelijsten
3. Kopershandleiding

CONCEPT