**KOOPOVEREENKOMST VOOR EENGEZINSHUIZEN (GEREED GEKOMEN WONINGEN, DOCH NIET EERDER BEWOOND) MET TOEPASSING VAN DE SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING WAARAAN HET KEURMERK VAN DE STICHTING GARANTIEWONING IS VERLEEND**

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

Bij deze koopovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de koopovereenkomst voor eengezinshuizen (gereed gekomen woningen, doch niet eerder bewoond), vastgesteld door SWK op 01 januari 2020;

- Algemene Toelichting voor de koopovereenkomst voor eengezinshuizen (gereed gekomen woningen, doch niet eerder bewoond) en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020.

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

Planregistratienummer :

Plan (benaming) :

Bouwnummer :

Ondergetekenden:

**^C**, gevestigd te **^C**, KvK nummer **^C**, vestigingsnummer **^C**,

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

**^C**

Wordt de woning op beider namen gekocht? N.v.t. / Ja / Nee, de woning wordt op naam van **^C** gekocht.\*)

\*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

hierna in deze akte te noemen: ‘**de Verkrijger**’,

zijn op **^C** overeengekomen als volgt:

**I** De Ondernemer verkoopt aan de Verkrijger, die koopt van de Ondernemer:

een perceel / de percelen grond, ter grootte van circa **^C**, overeenkomstig de bij notaris **^C** te **^C**, hierna in deze akte te noemen: ‘**de Notaris**’, gedeponeerde situatietekening aangeduid met het / de bouwnummer(s) **^C**, gelegen te **^C**, met de 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, daarop gebouwde opstallen, plaatselijk bekend als **^C**, kadastraal bekend Gemeente **^C** sectie **^C** nummer **^C**.

**Bij deze aanvaardt de Verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in een bij deze overeenkomst behorende en aan deze akte gehechte door partijen ondertekende bijlage.**

**II** De koopsom inclusief omzetbelasting wordt gesplitst in de volgende onderdelen:

A. grondkosten (inclusief omzetbelasting) EUR **^C**

B. aanneemsom (inclusief omzetbelasting) EUR **^C**

Totaal (A + B) EUR **^C**

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 koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van **^C**%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen.

**Bedenktijd**

**Artikel 1**

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

**Levering**

**Artikel 2**

**1.** De levering van het / de onder I van deze akte bedoelde perceel / percelen grond met de daarop 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. van dit lid bedoelde tijdstippen:

a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op één van de gronden genoemd
 in de artikelen 8 en 10 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede

1. wanneer de werkzaamheden, zoals bedoeld in het in artikel 3 van deze akte bedoelde
 opnamerapport, zijn voltooid.

**2.** Indien het / de in lid 1 van dit artikel bedoelde perceel / percelen grond ten tijde van de Levering nog ten name staat / staan van een derde, zal de Verkrijger ermee genoegen nemen, dat – indien de Ondernemer zulks wenst – die derde rechtstreeks aan de Verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

**Opnamerapport**

**Artikel 3**

Tussen partijen wordt een schriftelijk opnamerapport opgemaakt, dat als bijlage aan deze overeenkomst wordt gehecht. Het rapport wordt door beide partijen ondertekend. Dit opnamerapport maakt een onverbrekelijk deel uit van deze overeenkomst.

In het opnamerapport wordt een productomschrijving opgenomen van de verkochte, onder I van deze akte bedoelde, woning. In deze productomschrijving wordt onder meer gespecificeerd wat wel en niet tot deze woning behoort. Voor zover partijen in het opnamerapport niet anders zijn overeengekomen, is op deze woning de oorspronkelijke technische omschrijving met de eventuele staten van wijziging van toepassing. Daarnaast bevat het opnamerapport een omschrijving van nog uit te voeren (afbouw)werkzaamheden, alsmede een weergave van de op het moment van de opname aanwezige technische gebreken en tekortkomingen. De Ondernemer verplicht zich de nog niet uitgevoerde (afbouw)werkzaamheden voor de Levering uit te voeren en zal de eventuele gebreken en tekortkomingen zoveel mogelijk voor de oplevering van de onderhavige woning, zoals bedoeld in artikel 7 van de Algemene Voorwaarden, herstellen.

De inhoud van dit artikel geldt onverminderd het recht van oplevering van deze woning, zoals omschreven in artikel 7 van de Algemene Voorwaarden, en het ontslaat de Ondernemer niet van enige andere verplichting uit hoofde van deze overeenkomst en de daarbij behorende Algemene Voorwaarden.

**Afwijkende perceelsgrootte**

**Artikel 4**

***(A) KEUZE***

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

***(B) KEUZE***

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I van deze akte opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake, behoudens een rechtsvordering tot algehele vergoeding op basis van EUR **^C** per centiare, indien het verschil 5% of meer bedraagt van de onder I van deze akte opgegeven maat of grootte.

**Waarborgsom / bankgarantie**

**Artikel 5**

***(A) KEUZE***

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

***(B) KEUZE***

**1.** Binnen twee (2) weken na ondertekening van deze overeenkomst door de Verkrijger, moet hij aan de Notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de in de koopsom begrepen aanneemsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de betaling van de in de koopsom begrepen aanneemsom. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de Verkrijger binnen de gestelde twee (2) weken een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 14 van de Algemene Voorwaarden.

**2.** De Verkrijger machtigt de Notaris om de waarborgsom van 10% van de in de koopsom begrepen aanneemsom aan de Ondernemer over te maken indien en zodra de Levering heeft plaatsgevonden, mits de Ondernemer ter gelegenheid van de eigendomsoverdracht een bankgarantie van 5% als bedoeld in artikel 8 van de Algemene Voorwaarden van de in de koopsom begrepen aanneemsom ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de in de koopsom begrepen aanneemsom. De Ondernemer legt het origineel van deze bankgarantie tijdig over aan de Notaris en stuurt een kopie daarvan aan de Verkrijger.

**3.** Indien de Ondernemer ter gelegenheid van de Levering geen zekerheid van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de Verkrijger stelt, geldt het volgende. De Verkrijger machtigt de Notaris reeds nu voor alsdan om 50% van de waarborgsom (= 5% van de in de koopsom begrepen aanneemsom) aan de Ondernemer over te maken. Dit bedrag strekt in mindering op de koopsom. De andere 50% van de waarborgsom wordt ter gelegenheid van de oplevering automatisch omgezet in een depot van 5% van de in de koopsom begrepen aanneemsom als bedoeld in artikel 8 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger.

**4.** Indien de Verkrijger een bankgarantie in de zin van dit artikel aan de Ondernemer heeft gesteld, vervalt deze per de datum van de betaling van de in de koopsom begrepen aanneemsom.

**Betaling koopsom**

**Artikel 6**

De betaling van de koopsom en de verrekening van de lasten vinden plaats bij de Levering.

**Overheidssubsidie**

**Artikel 7**

***(A) KEUZE***

**1.** Overheidssubsidie ten aanzien van de bouw van de woning zal worden verstrekt op grond van **^C** waarvoor een beschikking is afgegeven onder nummer **^C** d.d. **^C**.

**2.** De aanvraag van de ingevolge de in lid 1 van dit artikel genoemde beschikking te verstrekken subsidie geschiedt door de Verkrijger.

De Ondernemer zal daartoe tijdig de nodige formulieren en informatie aan de Verkrijger verstrekken.

**3.** De Ondernemer garandeert dat de Verkrijger op basis van de door hem verstrekte gegevens in aanmerking komt voor de subsidie volgens een door partijen aan deze akte gehechte en gewaarmerkte berekening.

***(B) KEUZE***

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

**Ontbindende voorwaarden**

**Artikel 8**

**1.** ***(A) KEUZE***

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

***(B) KEUZE***

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

**2.** ***(A) KEUZE***

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

***(B) KEUZE***

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

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

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

***(B) KEUZE***

Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-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 koopovereenkomst 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 aankoop door de Verkrijger van de onder I van deze akte bedoelde woning financiering is benodigd als bedoeld in lid 1 van dit artikel én het in lid 1 van dit artikel bedoelde rentevoorstel niet (meer) door de geldgever wordt verlengd en gestand wordt gedaan tot en met de datum van de Levering van de grond, dan is de Verkrijger verplicht een nieuw rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de Levering (al dan niet door of namens de Ondernemer) is medegedeeld. De Ondernemer draagt er zorg voor dat de Verkrijger deze datum tijdig verneemt. Indien de Verkrijger geen geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de Levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.

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

**Artikel 9**

**1.** De Ondernemer verklaart, dat de woning, die het onderwerp is van deze overeenkomst, deel uitmaakt van een door SWK geregistreerd project en door haar is ingeschreven onder planregistratienummer S**^C** en verbindt zich tegenover de Verkrijger ter zake van die woning de verplichtingen uit de SWK Garantie- en waarborgregeling te zullen nakomen.

**2.** De Ondernemer verplicht zich tegenover de Verkrijger om overeenkomstig de toepasselijke SWK Garantie- en waarborgregeling terstond doch uiterlijk binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat aan de Verkrijger.

**Afgifte weigering SWK waarborgcertificaat**

**Artikel 10**

**1.** Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij vervulling ontbindende voorwaarde, dat de afgifte van een SWK waarborgcertificaat wordt geweigerd.

**2.** Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde wordt vervuld, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij de Verkrijger binnen veertien (14) dagen na ontvangst van het bericht van weigering bij aangetekende brief aan de Ondernemer heeft aangezegd dat hij de overeenkomst in stand wenst te laten, onverminderd het recht op schadevergoeding.

**3.** De Verkrijger heeft het recht om de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, indien:

a. de Ondernemer niet conform artikel 9 lid 2 van deze akte binnen twee (2) weken na de
 ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte een aanvraag heeft ingediend
 tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat; of

b. de Verkrijger zelf een aanvraag heeft ingediend bij SWK tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat en binnen drie (3) maanden na het ondertekenen van deze akte door de Verkrijger geen certificaat van SWK of de schriftelijke toezegging tot afgifte daarvan heeft gekregen.

**4.** De aanzegging tot ontbinding van de overeenkomst op grond van lid 3 van dit artikel zal geschieden bij aangetekende brief. Het beroep op ontbinding op grond van lid 3 sub a. van dit artikel kan geen effect sorteren indien binnen veertien (14) dagen na de aanzegging het SWK waarborgcertificaat is afgegeven.

**5.** Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het geval genoemd in lid 1 van dit artikel, heeft de Verkrijger recht op een bedrag ter grootte van 5% van de koopsom als een door de Ondernemer aan de Verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

**Kosten**

**Artikel 11**

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

**Afwijkende bepalingen**

**Artikel 12**

Afwijkingen van het in het hoofd van deze akte genoemde model van de koopovereenkomst 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.

**Uitsluitingen**

**Artikel 13**

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

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

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

- het saneren van het / de terrein(en) waarop de onderhavige woning zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van de onderhavige woning;

- de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen;

- de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;

- de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten de woning;

zijn uitgesloten van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

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

**Geschillenbeslechting**

**Artikel 14**

Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de koopovereenkomst 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 15**

**1.** Op de koopovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de koopovereenkomst voor eengezinshuizen (gereed gekomen woningen, doch niet eerder bewoond), vastgesteld door SWK op 01 januari 2020.

**2**. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van SWK Garantie- en waarborgregeling, wordt gelezen: SWK Garantie- en waarborgregeling 2020.

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

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

De Ondernemer: De Verkrijger:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

1. de Algemene Voorwaarden voor de koopovereenkomst voor eengezinshuizen (gereed gekomen woningen, doch niet eerder bewoond), vastgesteld door SWK op 01 januari 2020;

2. de Algemene Toelichting voor de koopovereenkomst voor eengezinshuizen (gereed gekomen woningen, doch niet eerder bewoond) en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020;

3. de SWK Garantie- en waarborgregeling 2020 en het bijbehorend Garantiesupplement, bestaande uit de Modules ^**C**;

4. het opnamerapport als bedoeld in artikel 3 van deze akte, en

5. **^C** (nader te benoemen verkoopbescheiden, waaronder begrepen eventuele errata).

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

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

De Verkrijger:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_