

Inleiding

In dit stuk worden voor wat betreft de SWK Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst de wijzigingen van de versie van 2024 ten opzichte van de versie van 2020 vermeld. Ook wordt ingegaan op de wijze van overgang van de versie van 2020 naar de versie van 2024.

Overgang

Vóór 1 januari 2024 ingediende planaanmeldingen vallen onder de SWK Garantie- en waarborgregeling 2020 en vanaf 1 januari 2024 ingediende planaanmeldingen vallen onder de SWK Garantie- en waarborgregeling 2024. Bij de SWK Garantie- en waarborgregeling 2020 hoort de modelovereenkomst 2020 en bij de SWK Garantie- en waarborgregeling 2024 hoort de modelovereenkomst 2024.

SWK stelt een aanhangsel bij de modelovereenkomst 2020 beschikbaar voor plannen onder de SWK Garantie- en waarborgregeling 2020 waarbij op of na 1 januari 2024 verkopen plaatsvinden. In het aanhangsel worden de relevante wetwijzigingen per 1 januari 2024 benoemd.

Afkortingen

AO	Aannemingsovereenkomst
APP	Appartementsrechten
AS	Aanneemsom
AT	Algemene Toelichting
AV	Algemene Voorwaarden
Bbl	Besluit bouwwerken leefomgeving
EGH	Eengezinshuizen
GWR	Garantie- en waarborgregeling
KAO	Koop-/aannemingsovereenkomst
KAS	Koop-/aanneemsom
KB	Kavelbouw
KO	Koopovereenkomst
SGW	Stichting GarantieWoning
PB	Projectmatige bouw

Aard van de wijzigingen

Omgevingswet en Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

De wetwijzigingen zijn verwerkt. Het gaat om:

- Bbl versus Bouwbesluit (diverse artikelen);
- gelijkwaardige zekerheid in plaats van vervangende zekerheid bij 5% regeling (diverse artikelen);
- mededeling ondernemer aan verkrijger inzake bevoegdheid 5% regeling (diverse artikelen);
- aansprakelijkheid na oplevering (o.a. artikel 18 lid 4 AV KAO EGH + AV KAO APP);
- opschortende voorwaarde inzake vergunningen (o.a. artikel 16 lid 1 KAO APP + EGH).

Verzekeraar

Op verzoek van de verzekeraar zijn diverse wijzigingen verwerkt. Het betreft:

- meerdere redacties in lijn met achterliggende verzekeringspolis (diverse artikelen);
- rolverdeling tussen SWK en verzekeraar (diverse artikelen).

SGW

Enkele wijzigingen zijn opgelegd door SGW. Het gaat om:

- afwijkingen definities (artikel 2 lid 3 SWK GWR);
- uitsluiting groenvoorzieningen (artikel 11 lid 12 SWK GWR en o.a. artikel 14 KAO EGH + KO APP);
- moment van mededeling noodzakelijke wijzigingen (o.a. artikel 6 AV KAO EGH + KAO APP).

SWK waarborgcertificaat gemeenschappelijke gedeelten

Bij de aanvraag van een VvE waarborgcertificaat mag de ondernemer voortaan kiezen tussen de indiening van een schriftelijke opgave met datumvermelding van de algemene oplevering en een kopie van het proces-verbaal van algemene oplevering (artikel 4 lid 1 SWK GWR).

Kosten uitvoering gebrekenwaarborg

De vergoeding van de door verzekeraar gemaakte kosten inzake uitvoering gebrekenwaarborg is toegelicht (toelichting op artikel 12 SWK GWR).

Geldbedragen inclusief indexatie

Diverse geldbedragen inclusief indexatie zijn geactualiseerd. Het betreft:

- dekking gebrekenwaarborg (artikel 12 leden 4, 7 en 8 SWK GWR);
- eigen risico gebrekenwaarborg (artikel 12 leden 2 en 8 SWK GWR).

Terugbetaling termijnen bij insolventie

Bij een gesplitst koop-/aannemingsovereenkomst verkrijgt de verzekeraar bij terugbetaling van termijnen aan de verkrijger niet de eigendom van het door de verkrijger gekochte (artikel 11 lid 3 SWK GWR).

Halve (on)werkbaar werkdagen

Net als bij de UAV mogen voortaan halve werkbaar en halve onwerkbaar werkdagen worden geregistreerd (o.a. artikel 14 lid 1 AV KAO EGH + AV KAO APP).

Inzage contractuele bouwtijd

Expliciet is bepaald dat de ondernemer op verzoek van de verkrijger inzage moet verlenen in de verstreken contractuele bouwtijd (o.a. artikel 6 KAO EGH + KAO APP).

Overgangsbepalingen appartementsrechten

De redactie van Woningborg inzake overgangsbepalingen is overgenomen door BouwGarant en SWK (artikel 9 KAO APP + KO APP).

Boete niet meewerken notariële levering

De 10% boete inzake niet meewerken aan de notariële levering wordt voortaan bij een gecombineerde koop-/aannemingsovereenkomst alleen berekend over de koopsom en niet over de koop-/aanneemsom.

Ontvangstverklaring

Als gevolg van digitale aanlevering en ontvangst van stukken is de ontvangstverklaring aangepast (laatste blad modelovereenkomst).

Eenduidigheid

Enkele artikelen van de modelovereenkomst zijn in detail aangepast met als doel niet meer voor meerdere uitleg vatbaar te zijn.

Lockdowns

Van overheidswege opgelegde bouwstops zijn voortaan niet aan de ondernemer toe te rekenen, behoudens malversaties onder verantwoordelijk van de ondernemer (o.a. artikel 14 lid 1 AT KAO EGH + AT KAO APP).

Bouwtijdoverschrijding

Expliciet is bepaald dat de verkrijger geen aanspraak kan maken op een schadevergoeding inzake bouwtijdoverschrijding, indien de vertraging verwijtbaar is aan de verkrijger (o.a. artikel 14 lid 6 AV KAO EGH + AV KAO APP).

Overheidssubsidie op energiebesparende maatregelen

Loon- en prijsstijgingen mogen voortaan ook bij overheidssubsidie op energiebesparende maatregelen worden doorberekend (o.a. noot 1 bij AV KAO APP + EGH).

Opschortende voorwaarde 70% verkoop

De redactie van de betreffende opschortende voorwaarde inzake eengezinshuizen is gelijkgeschakeld aan die van appartementsrechten. Ook bij eengezinshuizen is voortaan schriftelijk goedkeuring door SWK vereist bij een lager verkooppercentage dan 70%.

Module I

De module inzake garantietermijnen en -uitsluitingen is aan de hand van wetswijzigingen en bouwtechnische ontwikkelingen geactualiseerd. Eveneens zijn enkele bepalingen verduidelijkt (diverse artikelen).

Module II

De prestatie-eisen inzake verwarmingsinstallatie en tapwaterinstallatie zijn qua meetbaarheid geactualiseerd (artikelen 1 en 2 van Module II A).

Aanvullende bepalingen

Voor wat betreft de lijst van voorbeelden van aanvullende artikelen, waarmee SWK kan instemmen, zijn teksten toegevoegd die de ondernemer kan toepassen voor communicatie omtrent:

- melding 5% regeling tussen één en twee maanden na oplevering (bij bankgarantie);
- melding 5% regeling tussen één en twee maanden na oplevering (bij depot);
- melding verzekering conform artikel 7:765a BW.

Wijzigingen SWK GWR

Onderwerp	Mogelijkheid tot afwijking van GWR
Toelichting	Afwijkingen van de definities zijn volgens SGW uitsluitend mogelijk indien de afwijkingen niet ten nadele van de garantierechtigde zijn.
Bepaling(en)	Artikel 2 lid 3 SWK GWR
Wijziging(en)	<i>SWK kan in overleg met de verzekeraar voor bij haar ingeschreven ondernemers al dan niet onder het stellen van voorwaarden afwijken van hetgeen in artikel 2.1 en artikel 2.2 is bepaald alsmede van de definities van verkrijger, huis, privégedeelte en gebouw, mits vorenbedoelde afwijkingen niet ten nadele zijn van de garantierechtigde.</i>

Onderwerp	Groenvoorzieningen
Toelichting	Uitsluitingen van aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen van de insolventiewaarborg zijn volgens SGW niet mogelijk indien de groenvoorzieningen functioneel zijn en onlosmakelijk zijn verbonden met het huis of het gebouw.
Bepaling(en)	Artikel 11 lid 12 SWK GWR

Wijziging(en)	- <i>de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen, behoudens en voor zover de groenvoorzieningen functioneel zijn en onlosmakelijk zijn verbonden met het huis c.q. het gebouw;</i>
---------------	--

Onderwerp	Afgifte waarborgcertificaat gemeenschappelijke gedeelten
Toelichting	Binnen het nieuwe digitale systeem van SWK heeft de ondernemer inzake de aanvraag van het waarborgcertificaat voor de gemeenschappelijke gedeelten de keuze tussen aanlevering van een schriftelijke melding van de algemene oplevering en een kopie van het proces-verbaal van de algemene oplevering.
Bepaling(en)	Artikel 4 lid 1 SWK GWR
Wijziging(en)	<i>De ondernemer zal binnen twee weken na de algemene oplevering ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars een aanvraag voor een SWK waarborgcertificaat via SWK bij de verzekeraar indienen onder overlegging van een kopie van het proces-verbaal van oplevering en een afschrift van de definitieve akte van splitsing en een schriftelijke opgave met datumvermelding van de algemene oplevering c.q. een kopie van het proces-verbaal van algemene oplevering.</i>

Onderwerp	Modules
Toelichting	Per bouwplan is het mogelijk dat meer dan twee modules van toepassing zijn. Deze mogelijkheid bestond al in de officiële tekst, maar de toelichting daarop was nog niet aangepast.
Bepaling(en)	Toelichting op artikel 6 SWK GWR, titel “Garantiesupplement”
Wijziging(en)	<i>In het Garantiesupplement zijn garantietermijnen, garantie-uitsluitingen (Module I) en eventuele aanvullende garantievoorwaarden (Module II e.v.) opgenomen.</i>

Onderwerp	Kosten uitvoering gebrekenwaarborg
Toelichting	In de praktijk ontvangt SWK regelmatig vragen over de partij die de door of namens de verzekeraar gemaakte kosten van de uitvoering van de gebrekenwaarborg aan de verzekeraar dient te vergoeden. De toelichting op de gebrekenwaarborg wordt daarop uitgebreid.
Bepaling(en)	Toelichting op artikel 12 SWK GWR
Wijziging(en)	De volgende tekst wordt toegevoegd aan de toelichting op artikel 12: <i>De ondernemer is verplicht de door of namens de verzekeraar gemaakte kosten inzake de uitvoering van de gebrekenwaarborg aan de verzekeraar te vergoeden. Bij toepassing van een derdenovereenkomst is ook de deelnemer van SWK, die het plan of de plannen bij SWK heeft aangemeld, verplicht deze kosten aan de verzekeraar te vergoeden.</i>

Onderwerp	Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
Toelichting	Per ingangsdatum Omgevingswet wordt het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) van toepassing verklaard bij de verlening van een omgevingsvergunning (technische bouwactiviteit).
Bepaling(en)	Definities SWK GWR
Wijziging(en)	De volgende definitie wordt op alfabetische wijze ingevoegd: <i>Bbl</i> <i>De van overheidswege opgelegde bouwtechnische regels waaraan alle bouwwerken inclusief verbouwingen in Nederland moeten voldoen. Waar in deze regeling gesproken wordt van Bbl wordt bedoeld het Besluit bouwwerken leefomgeving dat van toepassing is op de verkregen omgevingsvergunning (technische bouwactiviteit) ter zake van het huis c.q. het gebouw.</i>

	<i>Het Besluit bouwwerken leefomgeving biedt beperkte mogelijkheden voor maatwerkregels in het omgevingsplan of maatwerkvoorschriften. De bouwtechnische regels, die van toepassing zijn op deze regeling, strekken zich uit van de regels in het Besluit bouwwerken leefomgeving tot en met eventuele maatwerkregels in het gemeentelijke omgevingsplan en al dan niet gestelde maatwerkvoorschriften. Het Besluit bouwwerken leefomgeving is van toepassing ingeval de aanvraag omgevingsvergunning na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend.</i>
--	--

Onderwerp	Bouwbesluit
Toelichting	Per ingangsdatum Omgevingswet wordt het Bouwbesluit niet meer van toepassing verklaard bij de verlening van een omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen).
Bepaling(en)	Definities SWK GWR
Wijziging(en)	<i>Bouwbesluit De van overheidswege opgelegde bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken inclusief verbouwingen in Nederland moeten voldoen. Waar in deze regeling gesproken wordt van Bouwbesluit wordt bedoeld de versie van het Bouwbesluit die van toepassing is op de verkregen omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen) ter zake van het huis c.q. het gebouw. De bouwtechnische voorschriften, die van toepassing zijn op deze regeling, strekken zich uit tot en met de voorschriften van het Bouwbesluit en de voorschriften waar expliciet in het Bouwbesluit naar wordt verwezen. Het Bouwbesluit is van toepassing ingeval de aanvraag omgevingsvergunning vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend.</i>

Onderwerp	Bouwbesluit c.q. Bbl eisen
Toelichting	In de regeling dient rekening gehouden te worden met zowel Bouwbesluit eisen als Bbl eisen.
Bepaling(en)	Artikel 6 leden 3 en 6 SWK GWR Toelichting op artikel 6 SWK GWR
Wijziging(en)	Artikel 6 lid 3 <i>Het huis of het privégedeelte en de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw voldoen aan de toepasselijke Bouwbesluit c.q. Bbl eisen gesteld in het Bouwbesluit.</i> Artikel 6 lid 6 <i>De indeling, die onder verantwoordelijkheid van de ondernemer is of zal worden uitgevoerd, zal voldoen aan de daarvoor geldende Bouwbesluit c.q. Bbl eisen van het Bouwbesluit.</i> Toelichting op artikel 6 • <i>de Bouwbesluit c.q. Bbl eisen, zoals van toepassing op de verkregen omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen);</i> Toelichting op artikel 6, titel “Bouwbesluit eisen” <i>Bouwbesluit c.q. Bbl eisen Bij nieuwbouw voldoet de woning/het gebouw aan de Bouwbesluit c.q. Bbl eisen voor nieuwbouw. In geval van vernieuwbouw zijn de Bouwbesluit c.q. Bbl eisen voor verbouw van toepassing.</i> Toelichting op artikel 6, titel “Gelimiteerde SWK Garantie- en waarborgregeling”

	<i>In de gevallen waarin de wensen voor minderwerk strijdig zijn met het de Bouwbesluit c.q. Bbl eisen kunnen partijen niettemin op vrijwillige basis overeenkomen dat bepaalde onderdelen van de woning niet worden aangebracht. Dit is niet geregeld in de modelovereenkomst. De verantwoordelijkheid om de woning op de niet uit te voeren onderdelen aan het niveau van het de Bouwbesluit c.q. Bbl eisen te laten voldoen verschuift dan van de ondernemer naar de verkrijger.</i>
--	---

Onderwerp	5% regeling gelijkwaardige zekerheid
Toelichting	De redactie wordt in lijn gebracht met de wettekst.
Bepaling(en)	Artikel 11 leden 5 en 9 SWK GWR Artikel 12 lid 2 SWK GWR Toelichting op artikel 11 SWK GWR
Wijziging(en)	De zinsnede “vervangende zekerheid” wordt consequent vervangen door “gelijkwaardige zekerheid”.

Onderwerp	Geldbedragen
Toelichting	De geldbedragen inclusief indexatie worden geactualiseerd.
Bepaling(en)	Artikel 8 lid 2 SWK GWR Artikel 12 leden 2, 4, 7 en 8 SWK GWR
Wijziging(en)	Inspectiekosten (artikel 8 lid 2) verhogen van € 110 naar € 115. Maximale dekking gebrekenwaarborg verhogen: - huis (artikel 12 lid 4) van € 120.000 (2020 = 100) naar € 140.000 (2024 = 100); - privégedeelte (artikel 12 lid 7) van € 20.000 naar € 21.000; - gemeenschappelijke gedeeltes (artikel 12 lid 8) van € 110.000 naar € 119.000. Eigen risico gebrekenwaarborg verhogen: - huis/privégedeelte (artikel 12 lid 2) van € 275 naar € 300; - gemeenschappelijke gedeeltes (artikel 12 lid 8) van € 550 naar € 600.

Onderwerp	Terugbetaling termijnen bij insolventie
Toelichting	De verzekeraar verkrijgt geen eigendom van het verkochte indien de verzekeraar de termijn grondkosten niet aan de verkrijger terugbetaalt. Dit doet zich voor bij een gesplitste koop-/aannemingsovereenkomst. In het kader van teruglevering van de grond/het verkochte betaalt de grondverkoper/ontwikkelaar dan de termijn grondkosten terug aan de koper/verkrijger.
Bepaling(en)	Artikel 11 lid 3 SWK GWR
Wijziging(en)	<i>In geval van optie b. verkrijgt de verzekeraar de eigendom van het door de verkrijger gekochte, voor zover de verzekeraar de door de verkrijger aan de ondernemer betaalde termijn grondkosten aan de verkrijger terugbetaalt.</i>

Onderwerp	Gebrekenwaarborg
Toelichting	De definitie van gebrekenwaarborg wordt in lijn gebracht met de tekst van de verzekeringspolis tussen de verzekeraar en SWK.
Bepaling(en)	Definities SWK GWR
Wijziging(en)	Oude redactie: <i>De herstelwaarborg van de verzekeraar bij gebreken na ingang van de garantietermijn.</i> Nieuwe redactie: <i>De verzekering die dekking biedt voor gebreken na ingang van de garantietermijn. De gebrekenwaarborg wordt ook herstelwaarborg genoemd.</i>

Onderwerp	Insolventiewaarborg
Toelichting	De definitie van insolventiewaarborg wordt in lijn gebracht met de tekst van de verzekeringspolis tussen de verzekeraar en SWK.
Bepaling(en)	Definities SWK GWR
Wijziging(en)	Oude redactie: <i>De afbouwwaarborg van de verzekeraar bij insolventie van de ondernemer vóór ingang van de garantietermijn.</i> Nieuwe redactie: <i>De verzekering die dekking biedt voor afbouw bij insolventie van de ondernemer vóór ingang van de garantietermijn. De insolventiewaarborg wordt ook afbouwwaarborg genoemd.</i>

Onderwerp	SWK waarborgcertificaat
Toelichting	De definitie van SWK waarborgcertificaat wordt in lijn gebracht met de tekst van de verzekeringspolis tussen de verzekeraar en SWK.
Bepaling(en)	Definities SWK GWR Toelichting op artikel 3 SWK GWR
Wijziging(en)	Definitie SWK waarborgcertificaat Oude redactie: <i>Een door SWK op naam van de verzekeraar afgegeven waarborgcertificaat, op basis waarvan de garantierechtigde jegens de verzekeraar aanspraak kan maken op de insolventie- en gebrekenwaarborg als bedoeld in deze regeling.</i> Nieuwe redactie: <i>Een certificaat van verzekering op basis waarvan de garantierechtigde jegens de verzekeraar aanspraak kan maken op de insolventiewaarborg c.q. de gebrekenwaarborg.</i> Toelichting op artikel 3 Oude redactie: <i>Door ontvangst van het SWK waarborgcertificaat verkrijgt de verkrijger – tot een bepaald maximum – waarborgen ingeval de ondernemer niet aan zijn verplichtingen voldoet. Deze waarborgen zijn in de artikelen 11 en 12 omschreven.</i> Nieuwe redactie: <i>Door ontvangst van het SWK waarborgcertificaat verkrijgt de verkrijger een certificaat van verzekering op basis waarvan de verkrijger zich kan beroepen op de insolventiewaarborg en de gebrekenwaarborg.</i>

Onderwerp	Verzekeraar
Toelichting	De definitie van verzekeraar wordt in lijn gebracht met de tekst van de verzekeringspolis tussen de verzekeraar en SWK.
Bepaling(en)	Definities SWK GWR
Wijziging(en)	Oude redactie: <i>Een ingevolge de wet toegelaten verzekeraar, die jegens de garantierechtigde verantwoordelijk is voor het verstrekken en de uitvoering van de in deze regeling genoemde waarborgen.</i> Nieuwe redactie: <i>De verzekeraar als genoemd op het SWK waarborgcertificaat.</i>

Onderwerp	Ondernemer versus (doen) waarborgen
-----------	-------------------------------------

Toelichting	De ondernemer is niet verplicht om de te bouwen objecten te (doen) waarborgen. Dit loopt via SWK en de verzekeraar. SWK deelnemers zijn uit hoofde van de inschrijving bij SWK verplicht om plannen met nieuwbouwoopwoningen ter acceptatie en certificering bij SWK aan te melden.
Bepaling(en)	Artikel 1 lid 1 SWK GWR Toelichting op artikel 1 SWK GWR
Wijziging(en)	Artikel 1 lid 1 <i>De ondernemer neemt op zich de huizen, dan wel de gebouwen, die zijn ingeschreven in het Register, te bouwen en/of te leveren en te garanderen en te doen waarborgen zoals hierna is bepaald.</i> Toelichting op Artikel 1 <i>In dit artikel is de verplichting van de ondernemer opgenomen om de woning/het gebouw conform de garantienormen te bouwen en ervoor zorg te dragen dat de waarborgen worden afgegeven aan de garantierechtigde.</i>

Onderwerp	Verzekering van waarborgen
Toelichting	Conform de tekst van de verzekeringspolis tussen de verzekeraar en SWK wordt verduidelijkt dat de verzekeraar de waarborgen verzekert.
Bepaling(en)	Artikel 1 lid 2 SWK GWR Toelichting op artikel 1 SWK GWR
Wijziging(en)	Artikel 1 lid 2 Oude redactie: <i>De op het SWK waarborgcertificaat genoemde verzekeraar draagt ten behoeve van de garantierechtigden zorg voor het verstrekken van de in deze regeling genoemde waarborgen.</i> Nieuwe redactie: <i>De verzekeraar verzekert de insolventiewaarborg en de gebrekenwaarborg.</i> Toelichting op Artikel 1 Oude redactie: <i>Voorts is opgemerkt dat de op het SWK waarborgcertificaat vermelde verzekeraar zorg draagt voor het verstrekken van de in de regeling genoemde waarborgen.</i> Nieuwe redactie: <i>Voorts is opgemerkt dat de verzekeraar de insolventiewaarborg en de gebrekenwaarborg verzekert.</i>

Onderwerp	Wijze van afwijzing aanvraag SWK waarborgcertificaat
Toelichting	De ouderwetse vormvereiste van een aangetekende brief inzake de afwijzing van een aanvraag voor een SWK waarborgcertificaat wordt verwijderd.
Bepaling(en)	Artikel 3 lid 4 SWK GWR Artikel 4 lid 4 SWK GWR
Wijziging(en)	Artikel 3 lid 4 <i>De verzekeraar kan het verzoek per aangetekende brief aan de verkrijger afwijzen indien vaststaat dat niet of niet meer aan de in dit artikel genoemde voorwaarden is c.q. zal worden voldaan dan wel dat de ondernemer in de zin van artikel 11.2 in staat van insolventie verkeert.</i> Artikel 4 lid 4

	<i>De verzekeraar kan het verzoek per aangetekende brief aan de Vereniging van Eigenaars afwijzen indien vaststaat dat niet of niet meer aan de in dit artikel genoemde voorwaarden is c.q. zal worden voldaan dan wel dat de ondernemer in de zin van artikel 11.2 in staat van insolventie verkeert.</i>
Onderwerp	Verstrekking SWK waarborgcertificaat
Toelichting	De mogelijkheid van ambtshalve verstrekking van een waarborgcertificaat wordt verwijderd. Uitsluitend op verzoek van de ondernemer, de verkrijger of de Vereniging van Eigenaars wordt een SWK waarborgcertificaat verstrekt.
Bepaling(en)	Artikel 3 lid 5 SWK GWR Artikel 4 lid 5 SWK GWR
Wijziging(en)	Artikel 3 lid 5 <i>De verzekeraar kan ook ambtshalve of op verzoek van de verkrijger een SWK waarborgcertificaat aan de verkrijger verstrekken</i> Artikel 4 lid 5 <i>De verzekeraar kan ook ambtshalve of op verzoek van de Vereniging van Eigenaars een SWK waarborgcertificaat aan de Vereniging van Eigenaars verstrekken.</i>
Onderwerp	Rolverdeling tussen de verzekeraar en SWK
Toelichting	De rolverdeling tussen de verzekeraar en SWK wordt verduidelijkt.
Bepaling(en)	Artikel 4 lid 7 SWK GWR Artikel 5 lid 4 SWK GWR Artikel 11 lid 1 SWK GWR Toelichting op artikel 12 SWK GWR
Wijziging(en)	Artikel 4 lid 7 Oude redactie: <i>De verzekeraar kan bij de acceptatie van een bouwplan de reikwijdte van de waarborg ter zake van het betreffende bouwplan beperken en de ondernemer verplichten daarvan schriftelijk mededeling te doen aan de garantierechtigde.</i> Nieuwe redactie: <i>Bij de acceptatie van een bouwplan door SWK kan de verzekeraar de reikwijdte van de waarborg ter zake van het betreffende bouwplan beperken en kan SWK de ondernemer verplichten daarvan schriftelijk mededeling te doen aan de garantierechtigde.</i> Artikel 5 lid 4 <i>Indien een huis of privégedeelte waarvoor nog geen verkrijger bekend is, gereed is gekomen voor oplevering, stelt de verzekeraar SWK bindend vast op welke datum de SWK garantietermijn in de zin van deze regeling ingaat c.q. is ingegaan.</i> Artikel 11 lid 1 <i>De verkrijger zal zo spoedig mogelijk en uiterlijk binnen veertien dagen nadat hem de insolventie van de ondernemer bekend is geworden, daarvan schriftelijk aan de verzekeraar SWK melding maken.</i> Toelichting op artikel 12 <i>SWK zorgt dan namens deDe verzekeraar zorgt voor de nakoming van de verplichtingen uit het arbitrale vonnis, voor zover de veroordeling betrekking heeft op de schending van de garantienorm.</i>

Onderwerp	Insolventie
Toelichting	De definitie van insolventie wordt in lijn gebracht met de tekst van de verzekeringspolis tussen de verzekeraar en SWK.
Bepaling(en)	Artikel 11 lid 2 sub a SWK GWR
Wijziging(en)	<i>a. het faillissement van de ondernemer, een gerechtelijk akkoord of een onderhands akkoord met alle of een meerderheid der schuldeisers van de ondernemer;</i>

Onderwerp	Verplichtingen van de verkrijger bij insolventie
Toelichting	De verplichtingen van de verkrijger bij insolventie worden in lijn gebracht met de tekst van de verzekeringspolis tussen de verzekeraar en SWK.
Bepaling(en)	Artikel 11 lid 5 SWK GWR
Wijziging(en)	<p>Oude redactie: <i>De verkrijger is op straffe van verlies van zijn recht op schadeloosstelling verplicht aan de verzekeraar alle gevraagde inlichtingen, stukken en medewerking te verschaffen en is in het bijzonder verplicht zijn vordering op de ondernemer uit hoofde van de overeenkomst ter zake van de geleden schade en te lijden schade aan de verzekeraar te cederen.</i></p> <p>Nieuwe redactie: <i>De verkrijger is op straffe van verlies van zijn recht op schadeloosstelling verplicht:</i> <i>a. aan de verzekeraar alle gevraagde inlichtingen, stukken en medewerking te verschaffen;</i> <i>b. alle redelijkerwijs te verlangen medewerking tot regeling en vaststelling van de schade te verlenen;</i> <i>c. aan de verzekeraar of door de verzekeraar benoemde deskundige(n) op verzoek toegang te verschaffen tot het in aanbouw zijnde huis c.q. privégedeelte/gebouw;</i> <i>d. in geval van vermoeden van een strafbaar feit onverwijld aangifte te doen bij de politie;</i> <i>e. zijn vordering op de ondernemer uit hoofde van de overeenkomst ter zake van de geleden schade en te lijden schade aan de verzekeraar te cederen.</i></p> <p>Onderaan het artikellid wordt toegevoegd: <i>Ingeval de verkrijger de in dit artikellid bedoelde verplichtingen niet of niet volledig nakomt met de opzet de verzekeraar te misleiden, komt elk recht op schadeloosstelling te vervallen, tenzij de misleiding het verval van recht niet rechtvaardigt.</i></p>

Onderwerp	Uitvoeren van werkzaamheden door de verzekeraar en SWK
Toelichting	De slotbepaling wordt verwijderd, omdat specifiek in de regeling wordt vermeld of de verzekeraar of SWK een bepaalde werkzaamheid uitvoert en of contact moet worden opgenomen met de verzekeraar of SWK.
Bepaling(en)	Artikel 16 SWK GWR Toelichting op artikel 16 SWK GWR
Wijziging(en)	<p>Artikel 16 en de toelichting op artikel 16 vervallen.</p> <p><i>Uitvoeren van werkzaamheden in het kader van deze regeling</i> <i>Artikel 16</i> <i>De verzekeraar is met SWK overeengekomen dat SWK de werkzaamheden in het kader van deze regeling uit naam van de verzekeraar mag uitvoeren.</i></p> <p><i>Artikel 16 Uitvoeren van werkzaamheden in het kader van deze regeling</i></p>

	<i>In de praktijk verricht SWK uit naam van de verzekeraar het merendeel van de werkzaamheden in het kader van deze regeling. In alle voorkomende gevallen dient u dan ook met SWK contact op te nemen.</i>
Onderwerp	Redactionele aanpassingen
Toelichting	Diverse redactionele aanpassingen die voor zich spreken.
Bepaling(en)	Diverse bepalingen, zie onder.
Wijziging(en)	<p>Hoofdletters Alle gedefinieerde termen worden aangeduid met een hoofdletter.</p> <p>Artikel 3 lid 6 <i>Door afgifte van het SWK waarborgcertificaat en indien overigens aan de in deze regeling gestelde voorwaarden is voldaan, kan de verkrijger aanspraak maken op de in deze regeling opgenomen waarborgen insolventiewaARBORG en de gebrekenwaARBORG voor het huis c.q. privégedeelte als bedoeld in afdeling III.</i></p> <p>Artikel 4 lid 7 <i>De in lid 6 van dit artikel 4.6 bedoelde waarborgrechten gebrekenwaARBORG zijn is beperkt tot de som van de aandelen (breukdelen) in de gemeenschap</i></p> <p>Artikel 9 <i>Buiten de toepasselijke SWK garantietermijn kan de garantierechtigde geen beroep op de SWK garantie meer doen, zelfs niet indien hij zou kunnen aantonen dat de tekortkoming waarover hij klaagt zou zijn opgetreden binnen de toepasselijke garantietermijn.</i></p> <p>Artikel 10 lid 1 <i>SWK kan ook ambtshalve bemiddeling voorstellen.</i></p> <p>Titel Afdeling III <i>De zinsnede “Waarborgen van de verzekeraar” wordt gewijzigd in “InsolventiewaARBORG en gebrekenwaARBORG”.</i></p> <p>Artikel 11 lid 13 <i>Uitsluitend de verkrijger kan een beroep doen op de insolventiewaARBORG via SWK bij de verzekeraar indienen.</i></p> <p>Aanhef toelichting Het woord “artikelgewijze” wordt gewijzigd in “artikelsgewijze”.</p> <p>Toelichting op artikel 3 <i>De verkrijger heeft recht op een SWK waarborgcertificaat van SWK indien het betreffende bouwplan is geaccepteerd door SWK</i></p> <p>Toelichting op artikel 4 <i>De Vereniging van Eigenaars heeft recht op een SWK waarborgcertificaat van SWK indien het betreffende bouwplan is geaccepteerd door SWK</i></p> <p>Toelichting op artikel 6, titel “Garantie-uitsluitingen”</p>

	<p>Een aantal zaken valt buiten de SWK garantie en daarom ook buiten de <i>gebreken</i>waarborg.</p> <p>Toelichting op artikel 6, titel “Gelimiteerde SWK Garantie- en waarborgregeling” <i>Het spreekt natuurlijk vanzelf dat hierop ook geen SWK garantie (en dus ook geen gebreken</i>waarborg) van toepassing is.</p> <p>Toelichting op artikel 8 <i>De ondernemer mag achteraf € 110,- inclusief BTW aan inspectiekosten in rekening brengen aan de garantierechtige</i> indien hij niet aansprakelijk is op grond van de SWK Garantie- en waarborgregeling of de koop- en/of aannemingsovereenkomst.</p>
--	--

Onderwerp	Gebrekenwaarborg bij insolventie
Toelichting	In de toelichting wordt verduidelijkt dat de garantierechtige zich bij insolventie van de ondernemer na ingang van de garantietermijn tot SWK wendt.
Bepaling(en)	Toelichting op Artikel 12 SWK GWR
Wijziging(en)	<i>Bij insolventie van de ondernemer na ingang van de garantietermijn komt de verzekeraar de SWK garantie van de ondernemer na wendt de garantierechtige zich tot SWK.</i>

Onderwerp	Verwerking persoonsgegevens
Toelichting	Het kan voorkomen dat SWK persoonsgegevens ter zake van de uitvoering van de regeling deelt met de verzekeraar. De toelichting op verwerking persoonsgegevens wordt hierop aangepast.
Bepaling(en)	Toelichting op verwerking persoonsgegevens
Wijziging(en)	<i>Verwerking persoonsgegevens</i> <i>De voor het afgeven van een SWK waarborgcertificaat en de uitvoering van de SWK regeling benodigde persoonsgegevens verwerkt SWK overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming. Deze gegevens worden door SWK met de verzekeraar gedeeld voor zover noodzakelijk uit hoofde van deze regeling. In de privacyverklaring op de website van SWK is informatie opgenomen over de verwerking van persoonsgegevens door SWK.</i>

Wijzigingen Module I

Onderwerp	Bouwbesluit c.q. Bbl eisen
Toelichting	In de regeling dient rekening gehouden te worden met zowel Bouwbesluit eisen als Bbl eisen.
Bepaling(en)	Blad 1, alinea 1
Wijziging(en)	<i>Voor de definities van ‘Bouwbesluit’ en ‘Bbl’ wordt verwezen naar de officiële tekst van de toepasselijke SWK regeling. Waar in deze Module geen beperkingen zijn opgenomen, geldt de inhoud van het Bouwbesluit gelden de toepasselijke Bouwbesluit c.q. Bbl eisen ¹).</i>

Onderwerp	Gas- en waterstofinstallaties
Toelichting	Gasinstallaties worden gehandhaafd, omdat deze nog worden toegepast bij transformatie- en renovatieprojecten. Er zijn al projecten met waterstofinstallaties. De tekst “inclusief kranen” betreft een dubbeling met de tekst “tappunten”.
Bepaling(en)	Artikel 1.3.9

Wijziging(en)	voor <i>water-, hydrofoor-, gas-, waterstof-(inclusief kranen), elektra- en rookmeldinstallaties inclusief leidingwerk en tappunten tot 2 jaar;</i>
Onderwerp	Nummering
Toelichting	Aanpassing nummering.
Bepaling(en)	Artikel 1.3.11
Wijziging(en)	<i>voor de verwarmingsinstallatie (zie artikel 1-1 van Module II) en tapwaterinstallaties (zie artikel 1-2 van Module II) inclusief leidingwerk en tappunten tot 2 jaar;</i>
Onderwerp	Overmatige opwarming
Toelichting	Eisen inzake opwarming zijn opgenomen in wet- en regelgeving. Artikel 1.3.15 inclusief bijbehorende voetnoot 2 vervallen.
Bepaling(en)	Artikel 1.3.15
Wijziging(en)	voor overmatige opwarming 2) in de zomer van het verblijfsgebied/de verblijfsruimte in het huis/het privégedeelte tot 2 jaar;
Onderwerp	Soortgelijke materialen
Toelichting	Verduidelijking van de tekst “en soortgelijke materialen” om discussies te voorkomen. Met de oude tekst zouden ook gevelkozijnen kunnen worden bedoeld (hoger beroep SWK deelnemer in arbitragezaak).
Bepaling(en)	Artikel 1.3.21
Wijziging(en)	<i>voor garagedeuren, -afsluitbomen en (toegangs)hekken, trap-, balkon- en galerijhekken en soortgelijke materialen behorend tot de gemeenschappelijke gedeelten, tot 2 jaar;</i>
Onderwerp	Industriële conservering
Toelichting	Verduidelijking van de tekst om een helder onderscheid te maken tussen regulier schilderwerk en industriële conservering.
Bepaling(en)	Artikel 1.3.22
Wijziging(en)	<i>voor gepoedercoate afwerkklagen op de industriële conservering van garagedeuren, -afsluitbomen, -toegangshekken, trap-, balkon- en galerijhekken, behorend tot de gemeenschappelijke gedeelten, tot 2 jaar;</i>
Onderwerp	Zonne-energiesystemen
Toelichting	Aansluiting vinden bij de in de markt gebruikte aanduiding voor fotovoltaische en zonthermische systemen (zowel PV panelen als zonneboilers, inclusief toebehoren). Wat betreft overige aspecten (constructieve bevestiging, afwerking e.d.) blijft de algemene garantietermijn van 6 jaar van toepassing.
Bepaling(en)	Artikel 1.3.23
Wijziging(en)	<i>voor zonnecollectoren, PV panelen en omvormers de werking van zonne-energiesystemen tot 2 jaar;</i>
Onderwerp	Nummering
Toelichting	Aanpassing nummering.
Bepaling(en)	Artikel 1.3
Wijziging(en)	Als gevolg van verwijderen artikel 1.3.15 de opvolgende artikelleden 16 t/m 25 hernoemen als artikelleden 15 t/m 24.
Onderwerp	Bouwbesluit c.q. Bbl eisen

Toelichting	In de regeling dient rekening gehouden te worden met uitsluitingen van zowel Bouwbesluit eisen als Bbl eisen.
Bepaling(en)	Artikel 2.1
Wijziging(en)	<i>Door de gemeente en/of overige overheden verleende vrijstellingen van en ontheffingen op enig voorschrift van het Bouwbesluit ¹) c.q. Bbl ¹) eisen dan wel enig ander voorschrift zijn eveneens van toepassing op de SWK garantie.</i>

Onderwerp	Bouwbesluit c.q. Bbl eisen
Toelichting	In de regeling dient rekening gehouden te worden met uitsluitingen van zowel Bouwbesluit eisen als Bbl eisen.
Bepaling(en)	Artikel 2.2
Wijziging(en)	<p><i>2.2.1 Afdeling 3.9 (Beperking van de aanwezigheid van schadelijke stoffen en ioniserende straling) behoudens schadelijke stoffen afkomstig uit toegepaste bouwmaterialen, Afdeling 6.9 (Aanvullende regels tunnelveiligheid, nieuwbouw en bestaande bouw), Hoofdstuk 7 (Voorschriften inzake het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen) en Hoofdstuk 8 (Bouw- en sloopwerkzaamheden) van het Bouwbesluit 2012;</i></p> <p><i>2.2.2 De hoofdstukken 3, 6 en 7 van Bbl ter zake van:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- beperking van de aanwezigheid van schadelijke stoffen en ioniserende straling, behoudens schadelijke stoffen afkomstig uit toegepaste bouwmaterialen;</i> <i>- aanvullende regels tunnelveiligheid, nieuwbouw en bestaande bouw;</i> <i>- voorschriften inzake het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen; en</i> <i>- bouw- en sloopwerkzaamheden;</i>

Onderwerp	Niet uit te leggen bepalingen
Toelichting	De herkomst van de artikelen 2.4.1 en 2.4.2. is onduidelijk. Een en ander wordt in artikel 2.7 ook beschreven. Beide bovenstaande teksten zijn niet uitlegbaar in de praktijk en worden verwijderd.
Bepaling(en)	Artikel 2.4.1 en artikel 2.4.2
Wijziging(en)	<p><i>Artikel 2.4.1</i> <i>dakbedekking van niet aangebouwde bijgebouwen bij een huis, welke bijgebouwen niet op het erf van het huis zijn gesitueerd;</i></p> <p><i>Artikel 2.4.2</i> <i>dakbedekking van alle opstallen bij een gebouw die niet zelf één geheel vormen met de opstal(len) waarin (het) tot bewoning bestemde privégedeelte(n) is (zijn) opgenomen.</i></p>

Onderwerp	Inventaris, legplanken, stoffering, behangwerk, meubilering en keukenapparatuur
Toelichting	Twee bepalingen combineren tot één bepaling.
Bepaling(en)	Artikel 2.8 en artikel 2.10
Wijziging(en)	<p><i>Artikel 2.8</i> <i>inventaris, legplanken, stoffering, behangwerk, en meubilering en keukenapparatuur voor zover deze apparatuur niet ingevolge deze normen voorwaarden is vereist en/of voor zover niet elders in deze normen voorwaarden ter zake een garantie wordt vereist;</i></p> <p><i>Artikel 2.10</i> <i>behangwerk, voor zover niet anders bepaald;</i></p>

Onderwerp	Aanrechtbladen, etc.
Toelichting	Artikel 2.16 kan worden verwijderd. De garantietermijnen voor deze onderdelen worden reeds in diverse andere artikelen beperkt.
Bepaling(en)	Artikel 2.16
Wijziging(en)	aanrechtbladen, hang- en sluitwerk, inclusief rol- en/of schuifmechanismen, tochtstrippen en/of borstels, brievenbussen, postkasten en soortgelijke materialen anders dan in het huis e.g. het privégedeelte;

Onderwerp	Stuifsneeuw
Toelichting	Verwijzing naar voetnoot toevoegen.
Bepaling(en)	Artikel 2.17
Wijziging(en)	<i>f. stuifsneeuw⁵</i>);

Onderwerp	Nummering
Toelichting	Aanpassing nummering.
Bepaling(en)	Artikel 2
Wijziging(en)	Als gevolg van verwijderen artikel 2.4, artikel 2.10 en artikel 2.16 de artikelliden 5 t/m 26 hernummeren als artikelliden 4 t/m 23.

Onderwerp	Bouwbesluit c.q. Bbl eisen
Toelichting	In de regeling dient rekening gehouden te worden met zowel Bouwbesluit eisen als Bbl eisen.
Bepaling(en)	Noot 1
Wijziging(en)	Het Bouwbesluit c.q. Bbl is te raadplegen ...

Onderwerp	Overmatige opwarming
Toelichting	Eisen inzake opwarming zijn inmiddels opgenomen in wet- en regelgeving. Artikel 1.3.15 inclusief bijbehorende voetnoot 2 vervallen.
Bepaling(en)	Noot 2
Wijziging(en)	Indien aanvullende garantievoorwaarden inzake temperatuuroverschrijding van toepassing zijn.

Onderwerp	Nummering
Toelichting	Aanpassing nummering.
Bepaling(en)	Voetnoten
Wijziging(en)	De noten 3 t/m 5 hernummeren als noten 2 t/m 4 inclusief de verwijzingen naar deze noten in de tekst aanpassen.

Onderwerp	Stuifsneeuw
Toelichting	Opnemen van een toelichting op stuifsneeuw.
Bepaling(en)	Noot 5
Wijziging(en)	<i>Stuifsneeuw betreft sneeuw welke via kieren/gaten een constructie kan binnendringen en (na dooi) plaatselijk tot enige tijdelijke (water)overlast kan leiden.</i>

Wijzigingen Module II A

Onderwerp	Correctie
-----------	-----------

Toelichting	Module II bevat geen eisen meer inzake installatiegeluid. De aanhef was hier nog niet op aangepast.
Bepaling(en)	Aanhef
Wijziging(en)	<i>Eisen verwarmingsinstallatie, tapwaterinstallatie, en ventilatie en installatiegeluid.</i>

Onderwerp	Nummering
Toelichting	De nummering van de artikelen wordt vereenvoudigd.
Bepaling(en)	Artikel 1 leden 1, 2 en 3
Wijziging(en)	De artikelen 1.1, 1.2 en 1.3 worden vernummerd als respectievelijk artikelen 1, 2 en 3.

Onderwerp	Bouwbesluit c.q. Bbl eisen
Toelichting	In de regeling dient rekening gehouden te worden met zowel Bouwbesluit eisen als Bbl eisen.
Bepaling(en)	Artikel 1 sub a en artikel 3 Voetnoot 8
Wijziging(en)	Artikel 1 sub a Na de drie zinsneden “het Bouwbesluit” wordt ingevoegd “c.q. Bbl”. Artikel 3 <i>afdelingen 3.6 en 3.7 van het Bouwbesluit ⁸⁾ en de corresponderende Bbl ventilatie-eisen ⁸⁾</i> Artikel 3 <i>het Bouwbesluit ⁸⁾ c.q. Bbl ⁸⁾</i> Voetnoot 8 <i>het Bouwbesluit c.q. Bbl</i>

Onderwerp	Verwarmingsinstallatie
Toelichting	De berekening van het vermogen wordt geactualiseerd.
Bepaling(en)	Artikel 1 sub c Voetnoot 5
Wijziging(en)	Artikel 1 sub c <i>De berekening van het vermogen dient te geschieden overeenkomstig de ISSO publicatie 51 ⁴⁾ - "Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen".</i> <i>Gerekend dient te worden met een toeslag voor het opwarmen als bedoeld in de ISSO publicatie 51, die is gebaseerd op een 8-urige nachtverlaging/bedrijfsbeperking en een opwarmtijd van 2 uur ⁵⁾.</i> Voetnoot 5 <i>Voor verwarmingssystemen uitsluitend bestaande uit vloer- en/of wandverwarming geldt de in artikel 1.1 onder e genoemde opwarmtijd van 2 uur niet.</i> <i>Bij een verwarmingssysteem uitsluitend bestaande uit wand- en/of vloerverwarming levert het toepassen van een nachtverlaging nagenoeg geen energiebesparing op, terwijl daardoor wel behaaglijkheid klachten kunnen ontstaan.</i>

Onderwerp	Verwarmingsinstallatie
Toelichting	De vereisten inzake een individueel bodemenergiesysteem worden geactualiseerd.
Bepaling(en)	Artikel 1 sub d

Wijziging(en)	<p>Oude redactie: <i>Bij het toepassen van een warmtepomp met een individueel bronsysteem voor één huis c.q. één gebouw dient deze te voldoen aan de wettelijke ondergrens (Algemene Maatregel van Bestuur Bodemenergie) van -3 °C (dit is de minimale uitgaande mediumtemperatuur uit de warmtepomp).</i> <i>Het bronontwerp dient berekend te worden volgens een EED berekening (Earth Energy Designer). De verwarmingsenergie voor individuele woninginstallaties wordt berekend met het verwarmingsvermogen, bepaald volgens ISSO 72, vermenigvuldigd met 1.250 vollasturen. De warmte voor tapwaterverwarming is ten minste 1,7 MWh. Bij toepassing van koeling mag een vermogen van 15 W/m² gedurende 750 uur worden gehanteerd. Het uitgangspunt voor de berekening is dat de broninstallatie deze temperatuur na 25 jaar bereikt, bij piekvraag van ten minste 24 uur gebaseerd op het condensorvermogen.</i></p> <p>Nieuwe redactie: <i>Het ontwerp en de aanleg van een individueel bodemenergiesysteem moeten voldoen aan de wettelijke eisen waaronder de eisen uit BRL 11000. Voor de berekening moet bovendien ISSO publicatie 73 worden aangehouden.</i></p>
---------------	---

Onderwerp	Tapwaterinstallatie
Toelichting	De te bereiken warmwatertemperatuur wordt aangepast.
Bepaling(en)	Artikel 2 sub a
Wijziging(en)	Artikel 2 sub a <i>Warmwatertemperatuur minimaal 60 55 °C ⁷⁾, te bereiken binnen 120 seconden.</i>

Onderwerp	Warmwatervoorraadboiler
Toelichting	De vereisten inzake nuttige/netto inhoud boiler 80% worden geactualiseerd.
Bepaling(en)	Artikel 2 sub d
Wijziging(en)	<p>Oude redactie: <i>Een nuttige inhoud van de boiler van 80%.</i> <i>In het geval er door de leverancier een hogere nuttige inhoud dan 80% wordt geclaimd, dient deze door een genormeerde bepaling te worden aangetoond. De nuttige inhoud wordt in dit geval bepaald door een aaneensluitende tapping uit te voeren met een mengtemperatuur van 40 °C, bij een koud watertemperatuur van 10 °C en een minimale taphoeveelheid van 5 ltr/min. Door de getapte hoeveelheid boven de 40 °C te vermenigvuldigen met 30/45 (omrekening naar 55 °C) en vervolgens te vermenigvuldigen met 100/80 (omrekening nuttige inhoud) kan de uitkomst worden getoetst aan de bruto inhoud in de tabel.</i></p> <p>Nieuwe redactie: <i>Een netto inhoud van de boiler van 80%</i> <i>In het geval er door de leverancier een hogere netto inhoud dan 80% wordt geclaimd, dient deze door een genormeerde bepaling te worden aangetoond. De netto inhoud kan desgewenst ook worden bepaald door een aaneensluitende tapping uit te voeren met een mengtemperatuur van 40 °C, bij een koud watertemperatuur van 10 °C en een minimale taphoeveelheid van 6 ltr/min voor voorraadvaten tot en met 120 liter en met 10 liter per minuut voor grotere voorraadvaten (een en ander conform NEN-EN 16147). Door de getapte hoeveelheid boven de 40 °C te vermenigvuldigen met 30/45 (omrekening naar 55 °C) en vervolgens te vermenigvuldigen met 100/80 (omrekening netto inhoud) kan de uitkomst worden getoetst aan de bruto inhoud in de tabel.</i></p>

Onderwerp	ISSO publicatie 51
Toelichting	De redactie inzake de verwijzing naar ISSO publicatie 51 wordt uitgebreid.
Bepaling(en)	Voetnoot 4
Wijziging(en)	Voetnoot 4 <i>Waar gesproken wordt van ISSO publicatie 51 wordt bedoeld op de versie van deze norm zoals luidend op het tijdstip dat ligt drie maanden voor de datum van de aanvraag van de verkregen bouwvergunning omgevingsvergunning. Voor het op te stellen vermogen van de opwekker geldt als minimum de volgens ISSO publicatie 51 berekende waarde inclusief de reserves voor warmteverliezen die niet altijd of gelijktijdig optreden, waarbij in het geval van duurzame opwekking ook rekening gehouden dient te worden met de te verwachten invloed van de in Nederland te verwachten brontemperaturen (lucht en brine/water).</i>

Wijzigingen Module II B

Onderwerp	Bouwbesluit c.q. Bbl eisen
Toelichting	In de regeling dient rekening gehouden te worden met zowel Bouwbesluit eisen als Bbl eisen.
Bepaling(en)	Algemene tekst Voetnoot 1
Wijziging(en)	Algemene tekst <i>De toepasselijke eisen gesteld in het Bouwbesluit ¹⁾ c.q. Bbl ¹⁾ eisen.</i> Voetnoot 1 <i>Het Bouwbesluit c.q. Bbl</i>

Wijzigingen Modelovereenkomst

Onderwerp	5% regeling gelijkwaardige zekerheid
Toelichting	De redactie wordt in lijn gebracht met de wettekst.
Bepaling(en)	Artikel 4 leden 2 en 3 KAO EGH + KAO APP Artikel 15/16 AV KAO EGH + AV KAO APP (en toelichting daarop in AT) Artikel 3 leden 2 en 3 AO EGH PB/KB + AO APP Artikel 12/13 AV AO EGH PB/KB + AV AO APP (en toelichting daarop in AT) Artikel 5 leden 2 en 3 KO EGH + KO APP Artikel 8/9 AV KO EGH (en toelichting daarop in AT) Artikel 9/10 AV KO APP (en toelichting daarop in AT)
Wijziging(en)	De term “bankgarantie” wordt consequent vervangen door “aan het depot gelijkwaardige zekerheid”.

Onderwerp	5% regeling uitwinning depot c.q. aan het depot gelijkwaardige zekerheid
Toelichting	De tekst inzake uitwinning van het depot wordt aangevuld met uitwinning van een aan het depot gelijkwaardige zekerheid.
Bepaling(en)	Artikel 15 AV KAO EGH + AV KAO APP (en toelichting daarop in AT) Artikel 12 AV AO EGH PB/KB + AV AO APP (en toelichting daarop in AT) Artikel 8 AV KO EGH (en toelichting daarop in AT) Artikel 9 AV KO APP (en toelichting daarop in AT)
Wijziging(en)	Laatste zin:

	<i>De Verkrijger kan het depot dan wel een aan het depot gelijkwaardige zekerheid alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.</i>
--	---

Onderwerp	Wijzigingen op initiatief ondernemer
Toelichting	Op voorspraak van SGW wordt concreet aangeduid wanneer de wijzigingen op initiatief van de ondernemer moeten zijn meegedeeld aan de verkrijger.
Bepaling(en)	Artikel 6 AV KAO EGH + KAO APP Artikel 3 AV AO EGH PB/KV + AV AO APP
Wijziging(en)	<i>De Ondernemer is gerechtigd om, in de periode die begint bij ondertekening door de Verkrijger van de onderhavige overeenkomst en eindigt bij de oplevering in de zin van deze Algemene Voorwaarden, die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde en/of kwaliteit en/of uiterlijk en/of aanzien en/of bruikbaarheid van de woning; deze wijzigingen zullen in dat geval geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten. De Ondernemer zal de wijzigingen schriftelijk, en bij voorkeur middels aangetekende brief, binnen een redelijke periode doch ten minste minimaal veertien (14) dagen voor de oplevering in de zin van artikel 14 lid 4 van deze Algemene Voorwaarden kenbaar maken aan de Verkrijger.</i>

Onderwerp	Halve (on)werkbaar werkdagen
Toelichting	Het gat tussen de UAV en de AV bij de modelovereenkomst qua registratie van halve (on)werkbaar werkdagen wordt gedicht.
Bepaling(en)	Artikel 14 lid 1 AV KAO EGH + AV KAO APP Artikel 11 lid 1 AV AO EGH PB/KB + AV AO APP
Wijziging(en)	<i>Werkdagen, respectievelijk halve werkdagen,²⁾ worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de Ondernemer gedurende ten minste vijf (5) uren, respectievelijk ten minste twee (2) uren, door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt. Niet als werkdagen worden beschouwd de algemeen, al dan niet door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven, erkende rust- en feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen alsmede de door de directie van de Ondernemer in overleg met de ondernemingsraad of de personeelsvertegenwoordiging vastgestelde collectieve vakantiedagen en andere roostervrije dagen.</i>

Onderwerp	Inzage in contractuele bouwtijd
Toelichting	Openheid over de verstreken contractuele bouwtijd wordt bepaald.
Bepaling(en)	Artikel 6 KAO EGH + KAO APP Artikel 5 AO EGH PB + AO APP (bij de AO EGH KB zijn er geen leden; dus toegevoegd aan artikel 5 keuze (A))
Wijziging(en)	<i>De volgende tekst wordt toegevoegd: 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) werkbaar werkdagen, (halve) onwerkbaar werkdagen en niet als werkdagen beschouwde dagen. De registratie omvat een deugdelijke en met redenen omklede onderbouwing van de (halve) onwerkbaar werkdagen en de niet als werkdagen beschouwde dagen.</i>

Onderwerp	Overgangsbepalingen
Toelichting	Op één punt verschilt de modelovereenkomst per WI. De redactie van Woningborg inzake de overgangsbepalingen verschilt van de redactie van BouwGarant en SWK. De

	redactie van Woningborg wordt leidend, omdat deze in lijn is met het vigerende modelreglement bij splitsing in appartementsrechten.
Bepaling(en)	Artikel 9 KAO APP + KO APP
Wijziging(en)	<p><i>Overgangsbepalingen</i></p> <p><i>Artikel 9</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>De Ondernemer draagt er zorg voor dat in de in de overweging van deze akte bedoelde akte(n) van splitsing de overgangsbepaling wordt opgenomen dat de eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, niet van toepassing zijn op de eerste bewoners.</i> <i>Indien de Verkrijger door het verzuim van de Ondernemer de in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming voor het in gebruik nemen van het privé-gedeelte wel behoeft en deze toestemming niet verkrijgt, verbeurt de Ondernemer ten behoeve van de Verkrijger een boete van 10% van de koop-/aaneemsom, onverminderd het recht van de Verkrijger op schadevergoeding, indien en voor zover die het boetebedrag mocht overtreffen en onverminderd het recht op ontbinding.</i>

Onderwerp	Wkb 5% regeling
Toelichting	De aanpassing van de wettelijke 5% regeling in het kader van Wkb wordt overgenomen.
Bepaling(en)	Artikel 15 AV KAO EGH + AV KAO APP Artikel 12 AV AO EGH PB/KB + AV AO APP Artikel 8 AV KO EGH Artikel 9 AV KO APP
Wijziging(en)	Een nieuw lid 3 wordt ingevoegd: <ol style="list-style-type: none"> <i>De Ondernemer stelt de Verkrijger uiterlijk twee maanden na het tijdstip van oplevering, doch niet eerder dan één maand na dat tijdstip, schriftelijk in de gelegenheid aan te geven of hij van de in artikel 6:262 BW ³⁾ toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. De Ondernemer stuurt hiervan een afschrift aan de Notaris.</i>

Onderwerp	Wkb 5% regeling
Toelichting	De aanpassing van de wettelijke 5% regeling in het kader van Wkb wordt overgenomen.
Bepaling(en)	Artikel 16 AV KAO EGH + AV KAO APP Artikel 13 AV AO EGH PB/KB + AV AO APP Artikel 9 AV KO EGH Artikel 10 AV KO APP
Wijziging(en)	Letter a. wordt als volgt aangepast <i>drie (3) maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij ofwel de Verkrijger de Notaris voordien schriftelijk meedeelt dat hij van de in artikel 6:262 BW ³⁾ toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. H(in dat geval deelt de Verkrijger aan de Notaris tevens mee tot welk bedrag de bankgarantie aan het depot gelijkwaardige zekerheid moet worden gehandhaafd) ofwel één of beide van de in artikel 15 lid 3 van deze Algemene Voorwaarden bedoelde kennisgevingen niet zijn verstuurd (in dat geval blijft een aan het depot gelijkwaardige zekerheid gehandhaafd totdat of de Verkrijger schriftelijk heeft ingestemd met vrijval daarvan of in een voor partijen bindende uitspraak tot vrijval is beslist);</i>

Onderwerp	Wkb 5% regeling
Toelichting	De aanpassing van de wettelijke 5% regeling in het kader van Wkb wordt overgenomen.
Bepaling(en)	Artikel 15 AV KAO EGH + AV KAO APP Artikel 12 AV AO EGH PB/KB + AV AO APP Artikel 8 AV KO EGH Artikel 9 AV KO APP
Wijziging(en)	Het oude lid 3 (nieuw lid 4) wordt als volgt aangepast 4. <i>De Notaris brengt een eventueel depot in de macht van de Ondernemer nadat drie (3) maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, indien hij het afschrift, bedoeld in het derde lid, heeft ontvangen, tenzij de Verkrijger van de in artikel 6:262 BW³⁾ toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de Verkrijger aan de Notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.</i>

Onderwerp	Wkb aansprakelijkheid na oplevering
Toelichting	De aanpassing van de aansprakelijkheid na oplevering in het kader van Wkb wordt overgenomen.
Bepaling(en)	Artikel 18 lid 4 AV KAO EGH + AV KAO APP Artikel 15 lid 4 AV AO EGH PB/KB + AV AO APP Artikel 11 lid 4 AV KO EGH Artikel 12 lid 4 AV KO APP
Wijziging(en)	Het artikellid wordt als volgt aangepast. 4. <i>Een gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder c. is slechts dan als verborgen gebrek aan te merken, indien het gebrek bij de oplevering niet is ontdekt, tenzij het gebrek niet aan de Ondernemer is toe te rekenen door de Verkrijger redelijkerwijs niet eerder dan het tijdstip van de ontdekking onderkend had kunnen worden.</i>

Onderwerp	Wkb (artikel 7:768 BW)
Toelichting	De aanpassing van de wettekst in het kader van Wkb wordt overgenomen.
Bepaling(en)	AV
Wijziging(en)	Als voetnoot wordt de redactie van artikel 7:768 BW vervangen door de nieuwe redactie per 1 januari 2023.

Onderwerp	Groenvoorzieningen
Toelichting	Uitsluitingen van aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen van de insolventiewaarborg zijn volgens SGW niet mogelijk indien de groenvoorzieningen functioneel zijn en onlosmakelijk zijn verbonden met het huis of het gebouw.
Bepaling(en)	Artikel 14 KAO EGH + KO APP Artikel 15 KAO APP Artikel 13 AO EGH PB/KB + KO EGH
Wijziging(en)	- <i>de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen, behoudens en voor zover de groenvoorzieningen functioneel zijn en onlosmakelijk zijn verbonden met het huis c.q. het gebouw;</i>

Onderwerp	Boete niet meewerken notariële levering na sommatie
-----------	---

Toelichting	Het is niet logisch dat de 10% boete inzake niet meewerken aan de notariële levering naast de koopsom eveneens wordt verrekend over de aanneemsom. Dit wordt beperkt tot 10% van de koopsom.
Bepaling(en)	Artikel 22 lid 1 AV KAO EGH + AV KAO APP Artikel 13 lid 1 AV KO EGH Artikel 14 lid 1 AV KO APP
Wijziging(en)	De zinsnede “10% van de koop-/aanneemsom” wordt gewijzigd in “10% van de koopsom”.

Onderwerp	Contractuele bouwtijd bij kavelbouw
Toelichting	De tekst was voor meerdere uitleg vatbaar en wordt eenduidig herschreven.
Bepaling(en)	Artikel 5 keuze (B) AO EGH KB
Wijziging(en)	<i>De Ondernemer verbindt zich de woning geheel voor bewoning gereed aan de Verkrijger op te leveren aan de Verkrijger in de zin van artikel 11 lid 4 van de Algemene Voorwaarden op uiterlijk *.</i>

Onderwerp	Ontvangstverklaring
Toelichting	Mede vanwege digitale ontvangst van stukken wordt de redactie van de ontvangstverklaring verbeterd.
Bepaling(en)	Laatste blad KAO EGH + KAO APP + AO EGH PB/KB + AO APP + KO EGH + KO APP
Wijziging(en)	De volgende tekst wordt toegevoegd onder de ontvangstverklaring: <i>De Verkrijger dient niet eerder voor ontvangst van de hiervoor genoemde stukken te tekenen, dan nadat deze daadwerkelijk door de Verkrijger zijn ontvangen.</i>

Onderwerp	Toestemming bijwerk/wijzigingen vóór oplevering
Toelichting	De tekst was voor meerdere uitleg vatbaar en wordt eenduidig herschreven.
Bepaling(en)	Artikel 7 lid 4 AV KAO EGH + AV KAO APP Artikel 4 lid 4 AV AO EGH PB/KB + AV AO APP
Wijziging(en)	<i>Het is de Verkrijger niet toegestaan, of namens hem door derden, vóór de oplevering bijwerk of wijzigingen door derden te doen uitvoeren, dan na verkregen toestemming van de Ondernemer.</i>

Onderwerp	Voortzetting werkzaamheden na aanvang bouw
Toelichting	Het moment van aanvang bouw wordt toegelicht in de AT. De redactie van de AV wordt daarmee in lijn gebracht.
Bepaling(en)	Artikel 14 lid 3 AV KAO EGH
Wijziging(en)	De WI's wensen de redactie als volgt te wijzigen: <i>De Ondernemer is verplicht na aanvang van de bouw funderingswerkzaamheden van het complex waarvan de woning deel uitmaakt, de werkzaamheden regelmatig voort te zetten.</i> Artikel 11 lid 3 AV AO EGH PB daaraan gelijkstellen. Daar staat nu: De Ondernemer is verplicht na aanvang van de funderingswerkzaamheden van het complex de werkzaamheden regelmatig voort te zetten.

Onderwerp	Onwerkbaar werkdagen
Toelichting	Toegelicht wordt dat van overheidswege opgelegde bouwstops niet aan de ondernemer zijn toe te rekenen, behoudens malversaties onder verantwoordelijk van de ondernemer.
Bepaling(en)	Artikel 14 lid 1 AT KAO EGH + AT KAO APP

	Artikel 11 lid 1 AT AO EGH PB/KB + AT AO APP
Wijziging(en)	De volgende tekst wordt opgenomen: <i>Artikel 14 lid 1 Onwerkbaar halve en hele werkdagen Bij omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de Ondernemer valt onder meer te denken aan weersomstandigheden die het werken tijdelijk onmogelijk maken en/of omstandigheden die het gevolg zijn van door of vanwege overheidsinstanties opgelegde c.q. afgekondigde lockdowns en/of andere maatregelen. Een door of vanwege overheidsinstanties afgekondigde bouwstop ten gevolge van malversaties in de bouw onder verantwoordelijkheid van de Ondernemer valt vanzelfsprekend niet onder de omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de Ondernemer.</i>

Onderwerp	Bouwtijdoverschrijding
Toelichting	De verkrijger kan geen aanspraak maken op een schadevergoeding, indien de vertraging verwijtbaar is aan de verkrijger.
Bepaling(en)	Artikel 14 lid 6 AV KAO EGH + AV KAO APP Artikel 11 lid 6 AV AO EGH PB/KB + AV AO APP
Wijziging(en)	De volgende tekst wordt toegevoegd onder de laatste volzin “De schadevergoeding kan worden verrekend met de nog verschuldigde termijn(en).”: <i>De Verkrijger kan geen aanspraak maken op de in lid 5 van dit artikel bedoelde gefixeerde schadevergoeding en de eventuele aanvullende schadevergoeding zoals in dit lid 6 bedoeld indien en zodra het overschrijden van de bouwtijd en ook, het uitstellen van een reeds aangekondigde oplevering verwijtbaar is aan de Verkrijger.</i>

Onderwerp	Wijziging vergunningenstel
Toelichting	Vanwege de wetwijziging per 1 januari 2024 gaat het vergunningenstelsel op de schop en wordt de opschortende voorwaarde inzake de omgevingsvergunning aangepast.
Bepaling(en)	Artikel 2 lid 2 + 13 lid 2 + 15 lid 1 + 16 AO EGH KB Artikel 15 lid 1 letter b. AO APP + EGH + bijbehorende AT Artikel 16 lid 1 letter b. KAO APP + EGH + bijbehorende AT
Wijziging(en)	Opschortende voorwaarde in modelovereenkomst <i>voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, de Ondernemer aan alle publiekrechtelijke verplichtingen heeft voldaan, de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven alle vereiste vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht heeft hebben verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan kunnen worden, alsmede, indien voor de onderhavige woning van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst d.d. ^C, nummer ^C, de Ondernemer eveneens aan alle publiekrechtelijke verplichtingen heeft voldaan, alle vereiste vergunningen zijn verleend de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, deze formele rechtskracht heeft hebben verkregen en derhalve dus niet meer vernietigd kan kunnen worden;</i> Uitleg in Algemene Toelichting <i>Onder de in lid 1 sub b. bedoelde vergunningen wordt o.a. verstaan de omgevingsvergunning voor een (technische) bouwactiviteit en / of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit en / of een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit en / of een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit.</i>

Onderwerp	Vergunning onder de wet natuurbescherming
-----------	---

Toelichting	Vanwege de wetwijziging per 1 januari 2024 vervalt de opschortende voorwaarde voor een flora- en fauna-activiteit.
Bepaling(en)	Artikel 2 lid 3 + artikel 16 lid 2 AO EGH KB Artikel 15 lid 1 letter e. AO APP + EGH Artikel 16 lid 1 letter f. KAO APP + EGH
Wijziging(en)	voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, de eventueel vereiste vergunning onder de Wet Natuurbescherming is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert dat, op basis van het verrichte vooronderzoek omtrent eventueel onder die wet vergunningsplichtige activiteiten, het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen.

Onderwerp	Overheidssubsidie op energiebesparende maatregelen
Toelichting	De voetnoot “Niet toegestaan ingeval van overheidswege gesubsidieerde bouw.” houdt verband met artikel 8 lid 1 AV (KAO) c.q. artikel 5 lid 1 AV (AO). In dat artikel wordt gesteld dat het doorberekenen van loon- en prijsstijgingen is uitgesloten tenzij bij het aangaan van de overeenkomst anders is overeengekomen. De voetnoot houdt in dat doorberekenen van loon- en prijsstijgingen niet is toegestaan bij van overheidswege gesubsidieerde bouw. Daarmee wordt de subsidie bedoeld uit de jaren tachtig van de vorige eeuw voor de zogenaamde premie A, B of C woningen. Dergelijke subsidies zijn niet meer actueel in tegenstelling tot bijvoorbeeld de zogenaamde ISDE subsidie of andere subsidies die verband houden met energiebesparende maatregelen. Om te voorkomen dat het doorberekenen van loon-en prijsstijgingen teniet gedaan wordt door een overheidssubsidie op energiebesparende maatregelen, opteren de WI's voor een wijziging van de tekst van de betreffende voetnoot.
Bepaling(en)	AV AO APP + EGH AV KAO APP + EGH AV AO EGH KB
Wijziging(en)	<i>1) Niet toegestaan ingeval van overheidswege gesubsidieerde bouw, met uitzondering van subsidies op het gebied van investeringen in energiebesparende maatregelen.</i>

Onderwerp	Wijziging vergunningenstel
Toelichting	Vanwege de wetwijziging per 1 januari 2024 gaat het vergunningenstelsel op de schop en wordt de opschortende voorwaarde inzake de omgevingsvergunning aangepast.
Bepaling(en)	Artikel 16 lid 4 KAO APP + EGH Artikel 15 lid 4 AO APP + EGH
Wijziging(en)	<i>Indien de Ondernemer voor het verkrijgen van de onder lid 1 sub a. van dit artikel genoemde planacceptatie door of namens SWK technische en/of juridische wijzigingen moet doorvoeren dan wel dat deze ten behoeve van de onder lid 1 sub b van dit artikel bedoelde verplichtingen en/of vergunningen door het bevoegd gezag genoemde omgevingsvergunning van overheidswege worden opgelegd, zal de Ondernemer binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, doch uiterlijk één (1) maand voor afloop van deze termijn, de Verkrijger, bij aangetekende brief, ter zake op de hoogte stellen.</i>

Onderwerp	Correcties model kavelbouw
Toelichting	Woningborg heeft enkele teksten gecorrigeerd in de model aannemingsovereenkomst kavelbouw. De overige WI's nemen deze correcties over.
Bepaling(en)	Artikel 2 lid 1 AO EGH KB Artikel 8 lid 2 AO EGH KB

Wijziging(en)	<p>Artikel 2 lid 1 (A) KEUZE Als op het tijdstip van het ondertekenen van deze overeenkomst de levering van de eigendom van het onder I van deze akte bedoelde perceel grond, hierna in deze akte te noemen: “de Levering”, nog niet heeft plaatsgevonden, wordt Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat, binnen ^C (^C getal in letters) maanden na ondertekening door de Verkrijger van deze overeenkomst, de levering van de eigendom van het onder I van deze akte bedoelde perceel grond, hierna in deze akte te noemen: “de Levering”, Levering aan de Verkrijger (bij akte te verlijden voor notaris ^C te ^C) heeft plaatsgevonden. Voor de uitvoering van deze bepaling wordt onder de Llevering van de eigendom ook verstaan de verkrijging van een ander zakelijk recht, zoals een recht van erfpacht.</p> <p>(B) KEUZE De levering van de eigendom van het onder I van deze akte bedoelde perceel grond, hierna in deze akte te noemen: “de Levering”, heeft reeds aan de Verkrijger plaatsgevonden. Het perceel grond waarop de onder I van deze akte bedoelde woning gerealiseerd zal gaan worden, is reeds in eigendom van de Verkrijger.</p> <p>Artikel 8 lid 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. Indien artikel 2 lid 43 van deze akte van toepassing is, geldt als peildatum niet het moment van ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte maar het moment waarop de in artikel 2 lid 43 van deze akte genoemde opschortende voorwaarde in vervulling is gegaan.</p>
---------------	--

Onderwerp	Opschortende voorwaarde 70% verkoop
Toelichting	De redactie van de opschortende voorwaarde 70% verkoop inzake eengezinshuizen wordt gelijkgeschakeld aan die van appartementsrechten. Ook bij eengezinshuizen is voortaan schriftelijk goedkeuring door SWK vereist bij een lager verkooppercentage dan 70%.
Bepaling(en)	Artikel 15 keuze B lid 1 letter c. KAO EGH + AO EGH PB
Wijziging(en)	de Ondernemer voor ten minste ^C van de in totaal ^C 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;