

Voorbeelden van aanvullende artikelen waarmee SWK kan instemmen. Alle voorbeelden zijn van toepassing op de koop-/aannemingsovereenkomst eengezinshuizen eigen grond, tenzij anders vermeld.

Aanslag/heffing/lokale lasten

De Verkrijger is ermee bekend, dat in aanvulling op artikel 2 van de Algemene Voorwaarden, een eventueel door de Gemeente tijdens de bouw van de woning aan de Ondernemer op te leggen aanslag onroerendezaakbelasting en aanslag waterschapslasten zal worden doorberekend aan de Verkrijger.

Akte van splitsing nog niet gereed (bij appartementsrechten)

In aanvulling op het gestelde in de overweging van de koop-/aannemingsovereenkomst verklaart de Ondernemer dat de akte van splitsing en het daarbij behorende huishoudelijk reglement zullen worden opgesteld door de Notaris. Deze stukken zijn nog niet gereed.

De Ondernemer verklaart dat de akte van splitsing en het huishoudelijk reglement zoveel als mogelijk zullen worden opgesteld conform het laatste door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie opgestelde 'modelreglement bij splitsing in appartementsrechten'. Deze splitsingsakte, het bijbehorende huishoudelijk reglement en de afwijkingen van het modelreglement in de akte van splitsing zullen voor het passeren van de akte van levering aan de Verkrijger ter beschikking worden gesteld.

Indien en voor zover deze stukken bepalingen bevatten die onredelijk bezwarend zijn voor de Verkrijger en deze bepalingen bij het overeenkomen van de onderhavige 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 of, indien dit niet mogelijk is, ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen.

Archeologisch onderzoek

1. Indien:

- a. door en/of in opdracht van de overheid en/of daartoe bevoegde instanties (nader) archeologisch onderzoek dient te worden verricht en dat onderzoek en/of de resultaten ervan leiden tot vertraging van de bouwrealisatie; en/of*
- b. tijdens de uitvoering van de eventuele sloopwerkzaamheden en/of het bouwrijp maken van de grond blijkt dat er meer verontreinigingen worden aangetroffen dan uit onderzoek is gebleken en op grond waarvan (aanvullende) saneringswerkzaamheden uitgevoerd dienen te worden en deze saneringswerkzaamheden leiden tot vertraging van de bouwrealisatie; en/of*
- c. tijdens de uitvoering van de eventuele sloopwerkzaamheden en/of het bouwrijp maken van de grond blijkt dat er munitieresten en/of andere onvoorziene zaken in de bodem aanwezig zijn en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie; en/of*
- d. tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat toestemmingen vereist zijn op grond van de Habitatrichtlijn en/of de Wet natuurbescherming en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd, dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden, dan wel (aanvullende) toestemmingen verkregen dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie; en/of*
- e. tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat (andere) milieugerelateerde risico's, zoals (potentieel) zeer zorgwekkende stoffen als Pfas en Pfos hieraan in de weg staan en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden dan wel (aanvullende) toestemmingen verkregen dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie,*

de hiervoor onder a. t/m e. genoemde omstandigheden, zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk hierna te noemen: 'de Vertraging', geldt het navolgende.

Aanvullende artikelen 2024

2. *De in deze overeenkomst genoemde termijnen die te maken hebben met het starten van de bouw en /of de voortgang van de bouw en/of de start van de telling van de werkbare werkdagen worden opgeschort, hierna te noemen: ‘de Opschorting’, tot de datum waarop de Vertraging beëindigd is en de bouwrealisatie feitelijk en onbelemmerd kan aanvangen respectievelijk voortgezet zal kunnen worden.*
3. *De Ondernemer zal de Verkrijger uiterlijk binnen 10 werkbare werkdagen, nadat de Vertraging is ingetreden, daar schriftelijk van in kennis stellen en hem geïnformeerd houden, bij gebreke waarvan er geen sprake is van de Vertraging en/of de Opschorting.*
4. *Indien de Vertraging begint in de periode tussen start van de bouw en de Levering, is de Verkrijger over eventueel reeds gefactureerde maar nog niet betaalde termijn(en) van de aanneemsom, zulks in afwijking van het artikel inzake “Termijnen en betalingsregeling” in deze akte, gedurende de periode van de Vertraging géén vergoeding c.q. rente verschuldigd aan de Ondernemer.*
5. *Indien de Vertraging, en ten gevolge daarvan de Opschorting, langer duurt dan 3 (drie) maanden heeft zowel de Verkrijger als de Ondernemer het recht middels aangetekende brief gericht aan de andere partij de ontbinding van de onderhavige overeenkomst in te roepen, tenzij alsdan de Levering reeds heeft plaatsgevonden ofwel, ingeval van een levering met overdrachtsbelasting, er reeds gestart is met de bouw in de zin van de Algemene Voorwaarden.*
6. *De Ondernemer heeft de in lid 5 vermelde bevoegdheid tot ontbinding van de onderhavige overeenkomst, ook indien het bouwplan als gevolg van de onder lid 1 sub a. en/of b. en/of c. en/of d. en/of e. van dit artikel genoemde omstandigheid/-heden niet of niet-ongewijzigd kan worden gerealiseerd of de met gewijzigde realisatie gemoeide extra kosten voor de Ondernemer niet aanvaardbaar zijn.*
7. *De in lid 5 en 6 van dit artikel bedoelde ontbinding geldt tussen partijen uitdrukkelijk niet als toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de onderhavige overeenkomst en zal voor geen van partijen aanleiding kunnen geven tot het instellen van een vordering tot vergoeding van kosten, schade of anderszins.*

Artist impressions

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

Bankgarantie 5% regeling

1. *De Ondernemer zal uiterlijk bij de aankondiging van de oplevering ten behoeve van de Verkrijger een aan het depot gelijkwaardige zekerheid als bedoeld in artikel 15 lid 2 sub a van de Algemene Voorwaarden stellen, welke aan het depot gelijkwaardige zekerheid alsdan in de plaats zal treden van het aan de Verkrijger ingevolge lid 1 van voornoemd artikel toekomende opschortingsrecht.*
2. *Vanwege de onder lid 1 gestelde gelijkwaardige zekerheid, is de Verkrijger gehouden om de laatste termijn(en) van de aanneemsom geheel en zonder korting aan de Ondernemer te betalen.*
3. *De Notaris, onder wie de onder lid 1 genoemde aan het depot gelijkwaardige zekerheid berust, zal bij de aankondiging van de oplevering eenmalig een kopie van de aan het depot gelijkwaardige zekerheid aan de Verkrijger zenden.*

Betreden bouwplaats

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

Bewijs financiering

De Verkrijger verklaart de koop-/aanneemsom (gedeeltelijk) te financieren door middel van een hypothecaire geldlening en verplicht zich binnen twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van het notarieel transport, via bewijsstukken aan te tonen dat het saldo van deze hypotheek, al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale koop-/aanneemsom te voldoen. De Verkrijger verplicht zich in dit kader tevens om binnen dezelfde periode een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekende instelling, na ontvangst van de originele bouwnota's.

Bouwen van ander woningtype indien opschortende voorwaarde X-aantal woningen niet is vervuld

Als de koop-/aannemingsovereenkomst ten gevolge van artikel 15 (keuze B) lid 1 sub c niet tot stand komt, behoudt de Ondernemer zich het recht voor een ander type woning op het onderhavige perceel grond te bouwen. Alsdan heeft de Verkrijger het recht om binnen twee weken een koop-/aannemingsovereenkomst met de Ondernemer aan te gaan ter zake van het andere woningtype.

Consumentendossier

Met de komst van de Wkb wordt ook het consumentendossier geïntroduceerd. De inhoud van het consumentendossier betreft regeland recht en is daarmee vormvrij, mits een en ander contractueel wordt overeengekomen. Indien er contractueel niets wordt overeengekomen, moet er voldaan worden aan artikel 7:757a BW.

Vanwege de verschuiving in de aansprakelijkheden adviseert SWK om verkrijgers van een consumentendossier te voorzien. Om dit vast te leggen kan worden gekozen tussen:

- toevoeging van een aanvullende bepaling aan de (koop-/aannemingsovereenkomst); of
- toevoeging van een aanvullende bepaling aan de (koop-/aannemingsovereenkomst in combinatie met een tekst in de Technische Omschrijving/Verkoopdocumentatie.

De laatste optie wordt als voorstel hieronder uiteengezet, waardoor er een vormvaste redactie in de overeenkomst ontstaat en per project de nodige aanpassingen specifiek gedaan kunnen worden.

Aanvullende bepaling bij (koop-/aannemingsovereenkomst

Artikel ^C

Consumentendossier artikel 7:757a BW

Met betrekking tot het door de Ondernemer te overleggen consumentendossier, meer in het bijzonder de daarin aan de Verkrijger te overleggen informatie over het Verkochte as-built, wordt verwezen naar de [verkoopdocumentatie/technische omschrijving] als onderdeel van de contractstukken.

Tekst in Technische Omschrijving/Verkoopdocumentatie

Inhoud consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a BW is de Ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de Verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

Verklaringen en keuringen

- *Verklaring van de kwaliteitsborger per woning dat deze voldoet aan Bouwbesluit/Bbl/SWK Garantie- en waarborgregeling/contractueel niveau (alleen voor woningen in Gevolgklasse I) => aanbevolen*
- *Energielabel*
- *Meetrapport Mechanische Ventilatie*

Tekeningen en berekeningen

- *Bouwkundige revisietekeningen*
- *Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen*
- *Revisie elektra + groepenoverzicht*
- *Kopers optietekeningen + meterkastlijst*

Gebruikshandleidingen

- *Warmtepomp*
- *Mv-box*
- *PV-panelen en omvormer*
- *Boiler*
- *Rookmelders*
- *Opstookprotocol*
- *Etc.*

Onderhoudsadviezen

- *Beglazing*
- *Kozijnen*
- *Etc.*

Service

- *Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen*
- *Woonwijzer o.i.d.*
- *Overzicht garantie*

Algemene ruimtes bij appartementsrechten

- *Liften – keuring, handleiding, etc.*
- *Onderhoudscontracten*
- *Revisietekeningen algemene ruimten*
- *Revisietekeningen W-installaties*
- *Revisietekeningen E-installaties*
- *Brandmeldinstallatie – keuring, handleiding, etc.*
- *Toegangscontrole installatie – keuring, handleiding, etc.*
- *Hydrofoor*
- *Etc.*

Digitale facturering

De Verkrijger stemt in met en aanvaardt de digitale verzending door de Ondernemer van de betalingsverzoeken als bedoeld in artikel 5 lid 2 naar het door de Verkrijger in de aanhef opgegeven e-mailadres. De Verkrijger is zelf verantwoordelijk voor de tijdige en correcte betaling van deze betalingsverzoeken en voor de juiste en tijdige opgave van (eventuele wijzigingen in) het opgegeven e-mailadres. Betalingen dienen te worden overgemaakt op IBAN ^C ten name van ^C onder vermelding van het factuurnummer en debiteurnummer zoals vermeld op het betalingsverzoek.

Doorverkoop

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

Eigen financiële middelen

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.

Facturering tot aan datum levering onroerende zaak (bij aannemingsovereenkomst)

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

Financieringsvergoeding, uitstelrente en opschortende voorwaarden

De periodes, waarover de in artikel 5 lid 4 bedoelde financieringsvergoeding en de in artikel 5 lid 5 bedoelde uitstelrente worden berekend, gaan niet eerder in dan twee weken nadat de in artikel 15 lid 1 genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.

Financieringsvoorbehoud

Voor wat betreft het ingaan van de termijn van twee maanden aangaande de ontbindende voorwaarde inzake financiering van de woning door de Verkrijger kan de Ondernemer bij het opstellen van de conceptakte opteren voor één van de volgende drie mogelijkheden:

1. Bij ondertekening van de akte door de Verkrijger
De financieringstermijn van twee maanden en de termijn voor het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie gaat direct in bij ondertekening van de akte door de Verkrijger. Het moment van ingaan is dus niet afhankelijk van opschortende voorwaarden. In artikel 15 lid 2 inzake opschortende voorwaarden wordt daarom niet terugverwezen naar het standaardartikel aangaande de ontbindende voorwaarde voor wat betreft de financiering van de woning en het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie.

2. Gedurende de looptijd van de opschortende voorwaarden (flexibele ingangsdatum)
De Ondernemer bepaalt tijdens de looptijd van de opschortende voorwaarden naar eigen inzicht wanneer de financieringstermijn van twee maanden en de termijn voor het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie voor de Verkrijger dient in te gaan. Zodra de Ondernemer verwacht dat de opschortende voorwaarden binnen afzienbare tijd vervuld zullen zijn, kan de Ondernemer vooruitlopend daarop de ingangsdatum van het financieringsvoorbehoud en de ingangsdatum voor het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie aankondigen.

Ook hier wordt in artikel 15 lid 2 inzake opschortende voorwaarden niet terugverwezen naar het standaardartikel aangaande de ontbindende voorwaarde voor wat betreft de financiering van de woning. Tevens wordt het volgende aanvullend artikel opgenomen:

Ingangsdatum financieringsvoorbehoud/verkrijgen Nationale Hypotheek Garantie

1. *In afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 1 (keuze B) en artikel 8 lid 3 (keuze B) van de overeenkomst gaat de termijn van twee maanden ter zake van een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire financiering en, indien van toepassing, de termijn voor het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie 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 termijn van twee maanden ter zake van een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire financiering en, indien van toepassing, de termijn voor het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie een aanvang nemen op het moment dat alle in de overeenkomst genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.*
3. Bij het vervuld zijn van de opschortende voorwaarden
De financieringstermijn van twee maanden gaat in zodra alle in de akte opgenomen opschortende voorwaarden vervuld zijn. In artikel 15 lid 2 inzake opschortende voorwaarden wordt terugverwezen naar het standaardartikel aangaande de ontbindende voorwaarde voor wat betreft de financiering van de woning en het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie. De datum, waarop de opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan, wordt binnen acht dagen na deze datum door de Ondernemer schriftelijk aan de Verkrijger medegedeeld.

Herontwikkeling en wijziging omgeving

1. *De Verkrijger is ermee bekend en stemt ermee in dat de Ondernemer zich het recht voorbehoudt het project gefaseerd te realiseren en/of niet verkochte woningen te herontwikkelen, waaronder aanpassing van de verkoopprijzen, en/of de verdere realisering van het project geheel of gedeeltelijk te staken. Verder heeft de Ondernemer het recht woningen te verhuren en/of anderszins in gebruik te geven. De Ondernemer is gerechtigd die wijzigingen in het complex waarvan de woning een deel uitmaakt aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de verkoop of de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten. De Ondernemer zal de wijzigingen schriftelijk, en bij voorkeur middels aangetekende brief, binnen een redelijke periode, doch ten minste minimaal veertien (14) dagen voor de oplevering, kenbaar maken aan de Verkrijger.*
2. *De omgeving van het complex waarvan de woning deel uitmaakt (hierna te noemen: de omgeving), zoals weergegeven op de situatietekening, is in ontwikkeling. Dit betekent dat de woningtypen en -aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn. De Ondernemer behoudt zich het recht voor om, indien mogelijk, de onverkochte woningen in de omgeving niet te bouwen. De indeling van de openbare ruimte (groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, straatverlichting, vuilopstelplaatsen, etc.) is onder voorbehoud. Een en ander voor zover het bepaalde in dit artikel niet in strijd is met de Algemene Voorwaarden.*

Keukeninrichting

Indien er sprake is van een niet standaard keukeninrichting, wordt bij het vervallen van termijn ^C in artikel 5 lid 1 geen rekening gehouden met de bouwvoorwaarden van het tegelwerk in de keuken.

Klachtenafhandeling na oplevering

Verkrijger en Ondernemer komen overeen dat indien de Verkrijger, nadat de woning is opgeleverd, vragen dan wel klachten heeft aangaande de technische uitvoering van zijn woning, inclusief de afwerking van de punten zoals vermeld op het proces-verbaal van oplevering, hij zich hieromtrent rechtstreeks verstaat met de projectaannemer ^C, Postbus ^C, telefoon ^C, e-mail ^C.

In geval van technische gebreken dienen deze schriftelijk aan het hierboven genoemde postadres c.q. e-mailadres te worden gemeld. De hiervoor genoemde projectaannemer zal vervolgens een en ander toetsen en rechtstreeks met de Verkrijger afhandelen. In het geval deze afhandeling tot een geschil leidt, zal de Verkrijger zich wenden tot de Ondernemer, onverminderd de rechten en verplichtingen van partijen over en weer uit deze overeenkomst, de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden en bedoelde Garantie- en waarborgregeling.

Levering overdrachtsbelasting

In geval van levering met overdrachtsbelasting is de termijn grondkosten verschuldigd inclusief overdrachtsbelasting en zijn de vervallen aanneemtermijnen vrijgesteld van omzetbelasting; de totale vrij op naam koop-/aanneemsom blijft daardoor gelijk. Voor het tarief van de overdrachtsbelasting is de leeftijd van de Verkrijger van belang alsmede of de Verkrijger het verkochte zelf zal gaan bewonen. De Verkrijger is verplicht een daartoe door de Belastingdienst voorgeschreven formulier in te vullen en te ondertekenen en indien mogelijk een beroep te doen op de betreffende vrijstelling respectievelijk een beroep te doen op het verlaagde tarief. De Verkrijger heeft dit formulier heden naar waarheid ingevuld en ondertekend en dit formulier zal worden afgegeven aan de Notaris en door de Notaris met een kopie van de akte van levering worden toegezonden naar de Belastingdienst. Als het verkochte door twee of meer personen verkregen wordt, dan moeten alle personen elk een eigen formulier invullen en ondertekenen. Per persoon wordt dan beoordeeld of de startersvrijstelling van toepassing is voor zijn of haar aandeel in het verkochte respectievelijk het betreffende verlaagde tarief. Een eventuele verhoging of verlaging van het tarief van de overdrachtsbelasting komt voor rekening en risico van de Ondernemer, tenzij de Verkrijger vorenbedoeld formulier niet naar waarheid heeft ingevuld.

Meer- en minderwerk

De Verkrijger is gerechtigd om eventueel gewenst meer- en minderwerk direct - en zonder tussenkomst van de Ondernemer - overeen te komen met de projectaannemer ^C, mits niet wordt afgeweken van het betalingsschema zoals vastgelegd in artikel 5 lid 8 van de koop-/aannemingsovereenkomst en deze betalingen rechtstreeks aan de projectaannemer worden voldaan. De Verkrijger en de projectaannemer dienen het bepaalde in artikel 7 van de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst in acht te nemen. Al het schriftelijk tussen de Verkrijger en de projectaannemer overeengekomen meer- en minderwerk geldt als zijnde overeengekomen tussen de Verkrijger en de Ondernemer. De termijnen van het meerwerk worden voldaan op het rekeningnummer van de projectaannemer ^C bij de ^C waarna de Verkrijger bevrijd is van zijn betalingsverplichtingen jegens de Ondernemer.

Meer- en minderwerklijst

De Verkrijger heeft de keuze uit de mogelijkheden die in de standaard meer- en minderwerklijst zijn opgenomen. De Ondernemer is gerechtigd om andere door de Verkrijger aangegeven wijzigingen dan in de meer- en minderwerklijst genoemd af te wijzen op grond van het bepaalde in artikel 7 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst. De Verkrijger verklaart uitdrukkelijk bekend te zijn met de inhoud van de in dit artikel bedoelde meer- en minderwerklijst.

Melding 5% regeling tussen één en twee maanden na oplevering (bij bankgarantie)

In het kader van het nieuwe artikel 7:768 lid 2 BW kan de volgende tekst worden gebruikt voor het bericht dat de Ondernemer tussen één en twee maanden na oplevering aan de Verkrijger (inclusief kopie aan de Notaris) dient te zenden:

Geachte heer/mevrouw,

Overeenkomstig artikel 7:768 lid 2 BW verzoeken wij u hierbij of u gebruik wenst te maken van de in artikel 6:262 BW toegekende bevoegdheid.

In normaal Nederlands betekent dit dat wij als ondernemer u als koper tussen één en twee maanden na oplevering schriftelijk in de gelegenheid stellen om aan te geven of u de bankgarantie van 5% van de aanneemsom of een deel daarvan na het verstrijken van de termijn van drie maanden na oplevering wenst te handhaven omdat er opleveringsgebreken nog niet zijn opgelost. Dit laatste geldt ook voor gebreken of tekortkomingen die binnen drie maanden na oplevering door u bij ons zijn gemeld en nog niet zijn opgelost.

Indien u de bankgarantie van 5% van de aanneemsom of een deel daarvan wil handhaven, kunt u dat vóór het verstrijken van de termijn van drie maanden na oplevering schriftelijk kenbaar maken bij de notaris die de bankgarantie beheert. Houd u er daarbij rekening mee dat u wettelijk verplicht bent dat het met de bankgarantie gemoeide geldbedrag in verhouding staat tot de herstellkosten van de nog openstaande gebreken of tekortkomingen. Als u dat niet doet, bent u aan ons een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van de wettelijke rente over het met de bankgarantie gemoeide geldbedrag dat ten onrecht wordt vastgehouden.

De genoemde wetsartikelen kunt u terugvinden op de laatste pagina van de Algemene Voorwaarden bij de overeenkomst die u met ons heeft afgesloten. De contactgegevens van de notaris zijn ^C.

Melding 5% regeling tussen één en twee maanden na oplevering (bij depot)

In het kader van het nieuwe artikel 7:768 lid 2 BW kan de volgende tekst worden gebruikt voor het bericht dat de Ondernemer tussen één en twee maanden na oplevering aan de Verkrijger (inclusief kopie aan de Notaris) dient te zenden:

Geachte heer/mevrouw,

Overeenkomstig artikel 7:768 lid 2 BW verzoeken wij u hierbij of u gebruik wenst te maken van de in artikel 6:262 BW toegekende bevoegdheid.

In normaal Nederlands betekent dit dat wij als ondernemer u als koper tussen één en twee maanden na oplevering schriftelijk in de gelegenheid stellen om aan te geven of u het depot van 5% van de aanneemsom of een deel daarvan na het verstrijken van de termijn van drie maanden na oplevering wenst te handhaven omdat er opleveringsgebreken nog niet zijn opgelost. Dit laatste geldt ook voor gebreken of tekortkomingen die binnen drie maanden na oplevering door u bij ons zijn gemeld en nog niet zijn opgelost.

Indien u het depot van 5% van de aanneemsom of een deel daarvan wil handhaven, kunt u dat vóór het verstrijken van de termijn van drie maanden na oplevering schriftelijk kenbaar maken bij de notaris die het depot beheert. Houd u er daarbij rekening mee dat u wettelijk verplicht bent dat het vastgehouden geldbedrag in verhouding staat tot de herstelkosten van de nog openstaande gebreken of tekortkomingen. Als u dat niet doet, bent u aan ons een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van de wettelijke rente over het ten onrechte vastgehouden geldbedrag.

De genoemde wetsartikelen kunt u terugvinden op de laatste pagina van de Algemene Voorwaarden bij de overeenkomst die u met ons heeft afgesloten. De contactgegevens van de notaris zijn ^C.

Melding verzekering conform artikel 7:765a BW

Deze overeenkomst wordt aangegaan met toepassing van de SWK Garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend. Het SWK waarborgcertificaat biedt de Verkrijger een insolventie- en gebrekenwaarborg. De insolventiewaarborg biedt de Verkrijger conform artikel 11 van de SWK Garantie- en waarborgregeling zekerheid in geval van insolventie van de Ondernemer tijdens de bouw. De gebrekenwaarborg biedt de Verkrijger conform artikel 12 van de SWK Garantie- en waarborgregeling zekerheid in geval van schending van de SWK garantienormen door de Ondernemer. In deel 2 paragraaf 4 van de SWK Garantie- en waarborgregeling worden de insolventie- en gebrekenwaarborg inclusief omvang, dekkingsgraad, looptijd en verzekerd geldbedrag beschreven. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling en de officiële toelichting daarop is bindend.

Ondeelbaarheid verplichtingen

- 1. De ten laste van de Verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien deze overeenkomst door meer dan één persoon als Verkrijger is aangegaan, neemt ieder van hen de op de Verkrijger rustende verplichtingen uit hoofde van de onderhavige overeenkomst hoofdelijk aan, zonder zich jegens de Ondernemer te beroepen op de omstandigheid dat voor die verplichtingen de Ondernemer nevenschuldenaars kan aanspreken.*
- 2. Indien de Verkrijger en de Ondernemer bij de onderhavige overeenkomst een derde hebben aangewezen aan wie de ingevolge artikel 5 van deze overeenkomst verschuldigde termijnen bevrijdend betaald dienen te worden, geldt voor wat betreft die betalingsverplichting de onder lid 1 van dit artikel bedoelde ondeelbaarheid en hoofdelijkheid jegens die derde.*

Ondertekening door Ondernemer

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

Oplevering

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

Ter beoordeling van de vraag of het overeengekomen aantal werkbare werkdagen door de Ondernemer al dan niet is overschreden zal als opleveringsdatum worden gerekend de dag tegen welke de Verkrijger ten eerste male door de Ondernemer voor de oplevering werd uitgenodigd. Indien (ten tijde van de oplevering) tussen de Ondernemer en de Verkrijger geen overeenstemming wordt bereikt over de lijst van eventuele gebreken en tekortkomingen worden de verschillende standpunten - voor zoveel mogelijk gemotiveerd - in het proces-verbaal van oplevering opgenomen. Het verschil van mening over de lijst van eventuele gebreken en tekortkomingen staat in beginsel niet in de weg aan de oplevering. De Ondernemer is gehouden de door hem erkende en in geval van geschil, de op verzoek van de Verkrijger door arbiters erkende, gebreken en tekortkomingen te herstellen overeenkomstig het omtrent "HERSTEL TEKORTKOMINGEN" bepaalde in de bij deze overeenkomst behorende Algemene Voorwaarden.

Overbouw

Bij de akte van levering aan de individuele Verkrijgers worden, mede in verband met meerwerkopties, erfdiensbaarheden gevestigd, waarbij onder meer geldt:

De erfdiensbaarheid van in- en overbouw: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen woning gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de betreffende woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;

De erfdiensbaarheid van inbalking en inankering: inhoudende de verplichting van de eigenaars van het dienend erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan, balken, ankers, enzovoort van een naastgelegen perceel staande woning in zijn perceel zijn aangebracht.

Rente

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

Rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening

De Ondernemer is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 8 lid 6.

Sleuteloverdracht

De sleutels van de woning zullen eerst aan de Verkrijger worden overhandigd, nadat hij alle financiële verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, inclusief de door hem verschuldigde meerwerksom, volledig aan de Ondernemer heeft voldaan, en het proces-verbaal van oplevering mede heeft ondertekend.

Stichting Klantgericht Bouwen

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

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

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

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

Stuc- en/of schilderwerk buitengevel na de oplevering

- 1. Indien bekend is dat vanwege weersomstandigheden het stuc- en/of schilderwerk aan de buitengevel (hierna: het buitengevelwerk) niet vóór de oplevering kan plaatsvinden, verklaart de Verkrijger bij dezen geen bezwaar te hebben tegen de uitvoering van het buitengevelwerk na de oplevering. De Verkrijger zal de Ondernemer daartoe de gelegenheid geven en zal na oplevering dulden dat tegen de buitengevel een steiger wordt geplaatst ten behoeve van het buitengevelwerk. Ter plaatse van de betreffende gevels mag geen beplanting worden aangebracht. De Ondernemer verwijdert de steiger indien en zodra het buitengevelwerk gereed is. De Ondernemer is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het dulden.*
- 2. Ingeval het buitengevelwerk na oplevering zal worden uitgevoerd, dient de Ondernemer dit uiterlijk bij aankondiging van de oplevering aan de Verkrijger mede te delen.*
- 3. Onverminderd het bepaalde ter zake van de 5% regeling, is de Verkrijger gerechtigd om bij de oplevering 1% van de aanneemsom in depot bij de notaris te storten. Op dit opschortingsrecht van de Verkrijger zijn de bepalingen betreffende 5% regeling van overeenkomstige toepassing.*

Technische omschrijving

In afwijking van het gestelde onder II zijn de daargenoemde 'technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging' niet door beide partijen gewaarmerkt, doch door de Ondernemer gewaarmerkt en vervolgens gedeponereerd bij de in deze overeenkomst genoemde Notaris. De Verkrijger verklaart een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen; de Ondernemer verklaart dat de gedeponeerde en verstrekte bescheiden gelijkluidend zijn.

Uitgestelde betaling volledige koop-/aanneemsom

In afwijking van artikel 5 van deze akte komen partijen overeen dat de in voornoemd artikel bedoelde betaling van de volledige koop-/aanneemsom daags vóór de oplevering zal geschieden. Over de termijnen van de koop-/aanneemsom wordt door de Ondernemer geen financieringsvergoeding en geen uitstelrente in rekening gebracht.

Uitstel van betaling

- (keuze A) De Verkrijger verklaart gebruik te maken van het in artikel 5 lid 5 vermelde recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/aanneemsom. Bijgevolg is de Verkrijger op de datum van levering uitstelrente verschuldigd aan de Ondernemer.*
- (keuze B) De Verkrijger verklaart geen gebruik te maken van het in artikel 5 lid 5 vermelde recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/aanneemsom. Bijgevolg is de Verkrijger op de datum van levering geen uitstelrente verschuldigd indien de Ondernemer uiterlijk veertien (14) dagen na de dagtekening van een door of vanwege de Ondernemer gedaan betalingsverzoek de betaling heeft ontvangen. De Verkrijger is er van op de hoogte dat SWK adviseert geen betalingen te doen voordat de levering heeft plaatsgevonden, om reden dat reeds betaalde termijnen buiten de werking van de insolventie waarborg van de Garantie- en waarborgregeling vallen.*

Verbruik gas, water en elektra

Op de vrij op naam prijs van de woning is een bedrag van € ^C in mindering gebracht voor het gebruik van gas, water en elektra (stadsverwarming) tot het moment van oplevering van de woning. Indien de kosten het bedrag van € ^C te boven gaan, heeft de Verkrijger het recht het meerdere te verrekenen met de Ondernemer. Bedragen de kosten minder dan dit bedrag, dan blijft de verrekening met de Ondernemer achterwege.

Verkoopvoorwaarden Gemeente

De Verkrijger verklaart de aan deze akte gehechte door de Gemeente ^C aan de Ondernemer opgelegde bepalingen en voorwaarden als eigen verplichting te accepteren en deze getrouwelijk jegens de Gemeente ^C te zullen nakomen.

Verwerking persoonsgegevens SWK

De voor het afgeven van een 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 de SWK regeling. In de privacyverklaring op de website van SWK is informatie opgenomen over de verwerking van persoonsgegevens door SWK.

Voorschot VvE (bij appartementsrechten)

Tegelijkertijd met de levering van de appartementsrechten dient de Verkrijger een eerste bijdrage ('inleg') aan de Vereniging van Eigenaars te voldoen ad € ^C, bestemd als 'werkkapitaal' ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars.

De Notaris zal ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars een (post)bankrekening openen ten name van de Vereniging van Eigenaars ^C (naam vereniging invullen), waarop bedoelde bijdrage zal worden gestort.

Vrijwaringclausule

De Ondernemer heeft ^C aangewezen als derde aan wie alle betalingen als bedoeld in artikel 5 moeten plaatsvinden. De Ondernemer vrijwaart de Verkrijger voor alle aanspraken tot betaling uit deze overeenkomst voortvloeiende, indien en naarmate de Verkrijger de door hem verschuldigde betaling aan ^C zal hebben gedaan. Alle betalingen dienen te worden voldaan op rekeningnummer ^C bij de ^C.

Desgewenst kan een uitzondering worden gemaakt voor meerwerkbetalingen:

Het voorgaande geldt niet ter zake van meerwerk. Alle betalingen inzake meerwerk dienen rechtstreeks aan de Ondernemer te worden voldaan door overmaking naar rekeningnummer ^C bij de ^C t.n.v. ^C te ^C.

Woon- c.q. vestigingsplaatskeuze partijen

Ondernemer en Verkrijger kiezen ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst woon- c.q. vestigingsplaats op de in aanhef van deze overeenkomst, bij ieder van hen vermelde adres en woon- c.q. (statutaire) vestigingsplaats, dan wel op een bij brief aan de andere partij opgegeven adres en plaats. De partij wiens adres wijzigt, zal daarvan, voor zover van belang voor de uitvoering van deze overeenkomst, onverwijld een schriftelijk opgave aan diens wederpartij doen toekomen, onder gelijktijdige verzending van een afschrift daarvan aan de betrokken Notaris.