

KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST VOOR EENGEZINSHUIZEN MET TOEPASSING VAN DE SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING, VERSIE 1-1-2010

Overeenkomstig het model, vastgesteld op 1 januari 2010 door Bouwend Nederland, NEPROM, NVB, Vereniging Eigen Huis en Consumentenond in het kader van de Coördinatiegroep Zelfreguleringoverleg van de SER.

Bij deze koop-/aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, versie 1-1-2010
- Algemene Toelichting bij de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, versie 1-1-2010

Projectomschrijving : **Nieuw Assen**
Planregistratienummer : **SE.80.02.83.275**
Bouwnummer : *******

Ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **NIJHUIS BOUW B.V.**, mede handelend onder de naam: **Nijhuis Noord**, vestigingsnummer 000018670334, hierna te noemen: "de ondernemer", ingeschreven bij SWK, statutair gevestigd te Rijssen, te dezer zake kantoorhoudende te Assen, Klompmakerstraat 7 te 9403 VL Assen (Postbus 281, 9400 AG Assen), welke besloten vennootschap is ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer: 06046976, welke inschrijving valt onder beheer van de Kamer van Koophandel Oost Nederland; en

hierna te noemen 'de ondernemer', ingeschreven bij SWK; en

2.
Naam
Voornamen
Adres
Postcode
Woonplaats
Geboortedatum
Geboorteplaats
Telefoon privé
 werk
 mobiel
e-mail adres
Legitimatiebewijs
Correspondentieadres

Medekoper
Naam
Voornamen
Adres
Postcode
Woonplaats
Geboortedatum
Geboorteplaats
Telefoon privé
 werk
 mobiel
e-mail adres
Legitimatiebewijs
Correspondentieadres

wordt de woning op beider naam gekocht? **ja/nee**

hierna te noemen 'de verkrijger',

in overweging nemende:

- dat de locatie plaatselijk bekend is Het Palet, Herman Broodstraat, Rembrandtlaan en E.B. von Dulmen Krumpelmannstraat, thans ongenummerd, kadastraal bekend als gemeente Assen sectie S nummers: 1829 en 2784 (beiden gedeeltelijk);
- dat de ondernemer het project heeft verkaveld overeenkomstig de bij Tijdhof, Daverschot & De Jong Posthumus Notarissen B.V. te Assen (Noordersingel 45, 9401 JW Assen/0592-336666/vastgoed@notariskantoor.nu) gedeponeerde en ter inzage liggende situatietekening.

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

- I. De ondernemer verkoopt aan de verkrijger, die koopt van de ondernemer: een perceel/de percelen grond ter grootte van circa **^C m2** overeenkomstig de bij notaris **Tijdhof, Daverschot & De Jong Posthumus Notarissen B.V.** te Assen gedeponeerde situatietekening aangeduid met het/de bouwnummer(s) **^C** gelegen te **Assen** met de conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging (al welke tot de overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt), daarop gebouwde opstallen, plaatselijk bekend als **straat + huisnummer**, kadastraal bekend als gemeente **Assen** sectie **S** nummer **1829 (gedeeltelijk)**. Bij deze aanvaardt de verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in een bij deze overeenkomst behorende en aan deze akte gehechte door partijen ondertekende bijlage.
- II. De verkrijger geeft opdracht en de ondernemer neemt aan conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, op boven omschreven grond, de daarop geprojecteerde/in aanbouw zijnde opstal(len) (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.
- III. De totale koop-/aanneemsom bedraagt:
 - A. voor wat betreft de koopsom de ingevolge artikel 5 lid 3 verschuldigde termijnen:
 1. grondkosten (inclusief omzetbelasting) **€ ^C**
 2. de overige verschuldigde termijnen (inclusief omzetbelasting) **€ ^C**
 - B. voor wat betreft de aanneemsom de nog niet ingevolge artikel 5 lid 1 verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting) **€ ^C**
 - C. vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten en de overige verschuldigde termijnen, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 4 **€ ^C**Totaal (A + B + C) **€ ^C**

(A)*

De ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst schriftelijk overeengekomen bouwoptie(s) maakt/maken onderdeel uit van de aanneemsom. De bouwoptie(s) betreft/betreffen:

- **^C** (inclusief omzetbelasting) **€ ^C**
- **^C** (inclusief omzetbelasting) **€ ^C**

Etc.

(B)*

Ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst zijn geen bouwopties opgenomen.

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

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

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

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Levering

Artikel 1

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

Bedenktijd

Artikel 2

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

Afwijkende perceelsgrootte

Artikel 3

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

Waarborgsom/bankgarantie/verpanding bouwdepot

Artikel 4

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Termijnen en betalingsregeling

Artikel 5

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

2. Behoudens het geval waarin de verkrijger recht op uitstel van betaling heeft zoals bedoeld in lid 5, dan wel lid 7, worden de in lid 1 bedoelde termijnen steeds opeisbaar veertien dagen na de dagtekening van een door of vanwege de ondernemer gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit de ondernemer recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien dagen na de dagtekening door de ondernemer ontvangen dient te zijn.
3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen verschuldigd:
- termijn (grondkosten)
(inclusief omzetbelasting) €^C
 - termijn (datum aanvang bouw woning)
(inclusief omzetbelasting) €^C
 - termijn (datum werkzaamheden gereed)
(inclusief omzetbelasting) €^C
 - termijn (datum werkzaamheden gereed)
(inclusief omzetbelasting) €^C
- etc.

(A)*

4. Tot de koop-/aanneemsom behoort de vergoeding die de ondernemer berekent over de termijnen die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds zijn verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van **7,5%** per jaar voor de grondkosten en **7,5%** per jaar voor de overige termijnen:
- a. over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf **datum start bouw** tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen;
 - b. over de overige in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende dag na die waarop de bouw van de woning is aangevangen casu quo waarop de werkzaamheden zijn gereed gekomen tot de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.

Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.

(B)*

4. Over de grondkosten en de termijnen die verschuldigd zijn per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, wordt geen vergoeding in rekening gebracht.

(C)*

4. Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen. Over de grondkosten is per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding verschuldigd.
5. Zolang de grond met de eventueel daarop reeds gebouwde opstallen niet aan de verkrijger is geleverd, heeft de verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de ondernemer rente te vergoeden van **7,5%** per jaar voor de grondkosten en **7,5%** per jaar voor de overige termijnen, te berekenen als volgt:
- a.1. over het in lid 3 vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van levering;
 - a.2. over de overige in lid 3 vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van levering;
 - b. over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van levering.

Deze rente dient eveneens bij de levering te worden voldaan. Op de dag van de levering wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de koop-/aanneemsom opeisbaar.

6. Indien en voor zover de verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koop-/aanneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde algemene voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de verkrijger daarover aan de ondernemer een rente van **7,5%** per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.

7. Indien uitstel of vertraging van de betaling van opeisbare termijnen het gevolg is van de wijze van financiering van de woning of de wijze waarop door de geldverstrekker aan de financieringsregeling uitvoering wordt gegeven, zal de verkrijger in afwijking van lid 6 van dit artikel aan de ondernemer een rente verschuldigd zijn van **7,5%** per jaar vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening en voorts tegenover de ondernemer wegens dat uitstel of die vertraging niet in gebreke zijn, mits de financieringsregeling aan de ondernemer bekend is en hij daartegen geen bezwaar heeft gemaakt.
8. De rente als bedoeld in artikel 5 lid 5, lid 6 en lid 7 wordt vermeerderd met omzetbelasting.
9. Voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna.

Bouwtijd

Artikel 6

1. De ondernemer verbindt zich de woning binnen **190** werkbare werkdagen na het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer geheel voor bewoning gereed op te leveren aan de verkrijger.

(A)*

2. De ruwe begane grondvloer van de woning is gereedgekomen op **^C**.

(B)*

2. De ruwe begane grondvloer van de woning is nog niet gereed. De ondernemer zal binnen acht dagen na het gereedkomen daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 genoemde termijn schriftelijk aan de verkrijger mededelen.

Overheidssubsidie

Artikel 7

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 8

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden:
 - a. dat de verkrijger binnen **twee** maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van de woning een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan €* en **is toegestaan als leencapaciteit, welke een financier mag verstrekken op grond van de bepalingen van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen**, zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen;
 - ~~b. dat de verkrijger binnen ^C maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de toezegging daartoe, om de woning na gereedkomen zelf te bewonen, verkrijgt.~~

(A)*

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

(B)*

2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt de Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte een Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in het eerste lid van dit artikel sub a.
3. Indien één van deze voorwaarden niet wordt vervuld heeft de verkrijger het recht bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging te verzenden aan de ondernemer uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
4. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 2 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee maanden onvervuld blijft, zal de

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

Garantie- en waarborgregeling

Artikel 9

1. De ondernemer verklaart, dat de woning, die het onderwerp is van deze overeenkomst, deel uitmaakt van een door SWK geregistreerd project en door deze instelling is ingeschreven onder registratienummer **SE.80.02.83.275** en verbindt zich tegenover de verkrijger ter zake van deze woning de verplichtingen uit de Garantie- en waarborgregeling van deze instelling te zullen nakomen.
2. De ondernemer verplicht zich tegenover de verkrijger om overeenkomstig de toepasselijke Garantie- en waarborgregeling terstond doch uiterlijk binnen twee weken na ontvangst van de door de verkrijger ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een waarborgcertificaat aan de verkrijger.

Artikel 10

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij vervulling ontbindende voorwaarde, dat de afgifte van een SWK waarborgcertificaat wordt geweigerd.
2. Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde wordt vervuld, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij de verkrijger binnen veertien dagen na ontvangst van het bericht van weigering bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging aan de ondernemer heeft aangezegd dat hij de overeenkomst in stand wenst te laten, onverminderd het recht op schadevergoeding.
3. De verkrijger heeft het recht om de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, indien:
 - a. de ondernemer niet conform artikel 9 lid 2 binnen twee weken na de ontvangst van de door de verkrijger ondertekende akte een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een waarborgcertificaat; of
 - b. de verkrijger zelf een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat bij SWK en binnen drie maanden na het ondertekenen van deze akte door de verkrijger geen waarborgcertificaat van die instelling of de schriftelijke toezegging tot afgifte daarvan heeft gekregen.
4. De aanzegging tot ontbinding van de overeenkomst op grond van lid 3 van dit artikel zal geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging. Het beroep op ontbinding op grond van lid 3 sub a kan geen effect sorteren, indien binnen veertien dagen na de aanzegging het waarborgcertificaat is afgegeven.
5. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het geval genoemd in lid 1 van dit artikel, heeft de verkrijger recht op een bedrag ter grootte van 5% van de koop-/aanneemsom als een door de ondernemer aan de verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

Kosten

Artikel 11

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

Afwijkende bepalingen

Artikel 12

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

Informatie

Artikel 13

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

Geschillenbeslechting

Artikel 14

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

Van toepassing zijnde algemene voorwaarden/garantie- en waarborgregeling

Artikel 15

1. Op de koop-/aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, versie 1-1-2010.
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden gesproken wordt van Garantie- en waarborgregeling, wordt gelezen: SWK Garantie- en waarborgregeling 2010.

Getekend te _____
op _____
De ondernemer: _____

Getekend te _____
op _____
De verkrijger: _____

De verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

1. de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, versie 1-1-2010;
2. de SWK Garantie- en waarborgregeling 2010 en het bijbehorend Garantiesupplement, bestaande uit **Module IC** en **Module IIG**;
3. de Algemene Toelichting bij de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen en bijbehorende algemene voorwaarden, versie 1-1-2010;

4. de Aanvullende artikelen, welke niet behoren tot de model koop-/aanneemovereenkomst voor eengezinswoningen met toepassing van de SWK Garantie- en waarborgregeling, versie 1-1-2010, maar daarmee wel een onverbrekkelijk geheel vormen;
5. verkoopdocumentatie "**Nieuw-Assen**", bestaande uit de koopinformatie, situatietekening, prijslijsten, technische omschrijving materialen- en kleurenstaat, ruimtestaat, standaard keuzelijst meer- en minderwerk allen met de datum 15 juli 2017 en de verkooptekening d.d. 15 juli 2017, en
6. Uittreksel Algemene akte houdende de verkoopvoorwaarden project 61 woningen "Nieuw Assen".

Getekend te _____
op _____
De verkrijger: _____

- * Waar bepalingen voorkomen voorzien van de aanduiding (A), (B) en (C) moet een keuze tussen de aldus aangeduide bepalingen worden gemaakt.

Aanvullende bepalingen, welke geen deel uitmaken van de modelovereenkomst, maar met deze overeenkomst wel een onverbrekkelijk geheel vormen.

Opschortende voorwaarden

Artikel 17

1. De overeenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen 9 maanden na de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen:
 - a. Het project, waarvan de in aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, door de waarborgende instelling is geaccepteerd;
 - ~~b. De ondernemer een bruikbare omgevingsvergunning (doelactiviteit bouwen) heeft gekregen voor het project en Gedeputeerde Staten de vereiste goedkeuring heeft verleend. Onder een bruikbare omgevingsvergunning (doelactiviteit bouwen) wordt verstaan: een omgevingsvergunning (doelactiviteit bouwen) waartegen binnen zes weken na de bekendmaking ervan géén bezwaar is gemaakt, dan wel waartegen binnen zes weken bezwaar is gemaakt en na afloop van deze termijn binnen vier weken géén verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend, dan wel waartegen binnen zes weken bezwaar is gemaakt en een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend en dit verzoek is afgewezen;~~
 - c. De ondernemer tenminste **6 van de bouwnummers 20 t/m 31**, heeft verkocht, tenzij de ondernemer binnen deze termijn de verkrijger schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen.
2.
 - a. Voor artikel 1, artikel 9 lid 2 en artikel 10 lid 3 van de overeenkomst, alsmede artikel 14 lid 2 van de Algemene Voorwaarden, geldt in plaats van de datum van overeenkomen c.q. de datum van ondertekening c.q. de datum van ontvangst door de ondernemer van de door de verkrijger ondertekende akte, als peildatum het moment waarop alle in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.
 - b. In afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 1 sub a en artikel 8 lid 2 van de overeenkomst gaat de termijn van twee maanden ter zake van de hypothecaire financiering niet in nadat de verkrijger de akte heeft ondertekend, maar op het moment dat de ondernemer bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' aan de verkrijger laat weten dat de termijn zal aanvangen.
 - c. Wanneer de ondernemer tijdens de opschortende voorwaardentermijn geen gebruik heeft gemaakt van de in artikel 17 lid 2 sub b genoemde mogelijkheid, zal de termijn van twee maanden ter zake van de hypothecaire financiering een aanvang nemen op het moment dat alle in de overeenkomst genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.
3. De datum, waarop alle in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan, zal binnen acht dagen na deze datum door de ondernemer schriftelijk aan de verkrijger worden medegedeeld. De ondernemer zal bij niet in vervulling gaan van deze voorwaarden binnen de gestelde termijn dit eveneens binnen acht dagen schriftelijk aan de verkrijger mededelen.

4. Alleen de ondernemer kan zich beroepen op de in lid 1c van dit artikel genoemde opschortende voorwaarde, en de ondernemer kan deze voorwaarde ook eenzijdig laten vervallen.

Vakantieregeling / wintersluiting

Artikel 18

1. De termijn van acht (8) dagen, als bedoeld in artikel 6 lid 2 wordt verlengd indien wegens een vakantieregeling of wintersluiting, het bedrijf van de ondernemer voor een termijn van drie (3) werkdagen of langer gesloten zal zijn, in welk geval de ondernemer verplicht is om binnen acht (8) dagen na hervatting der werkzaamheden de aanvangsdatum schriftelijk aan de verkrijger mee te delen.
2. De toezending van de desbetreffende factuur aan de verkrijger wordt gezien als schriftelijke mededeling als bedoeld in artikel 6 lid 2 danwel artikel 18 lid 1.

Geen overdracht van rechten en verplichtingen

Artikel 19a

Het is de verkrijger zonder schriftelijke toestemming van de ondernemer niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen, vóór oplevering van de woning. Aan de, eventuele, schriftelijke toestemming van de ondernemer kunnen voorwaarden worden verbonden. Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van de ondernemer en wordt als niet gedaan beschouwd.

Artikel 19b

Boetebeding inzake te late oplevering en ingebruikneming voor oplevering

Op aanwijzing van de Coördinatiegroep Zelfreguleringoverleg Overleggroep Garantiewoningen van de SER is het promillage inzake de boetebedingen bij te late oplevering en ingebruikneming vóór de oplevering verlaagd van 0,3 (drie/tiende) promille naar 0,25 (vijfentwintig/honderdste) promille. De wijziging betreft de artikel 14 lid 5 en 21 lid 1 van de bij de koop/aannemingsovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden.

Financieringsregeling

Artikel 20

In aanvulling op artikel 5 lid 7 maakt de ondernemer bezwaar tegen enige financieringsregeling welke uitstel of vertraging van opeisbare termijnen ten gevolge heeft.

Geen waarmerking technische omschrijving

Artikel 21

In afwijking van het gestelde onder II zijn de daargenoemde "technische omschrijving en tekening(en)" en voorzover aanwezig "staten van wijziging" betreffende de woningen in opgemeld project niet door beide partijen gewaarmerkt, doch door de ondernemer gewaarmerkt en vervolgens gedeponerd bij de in deze overeenkomst genoemde notaris. De verkrijger verklaart een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen; de ondernemer verklaart dat de gedeponerde en verstrekte stukken gelijkkluidend zijn.

Keuzelijsten

Artikel 22

De verkrijger heeft de keuze uit de mogelijkheden zoals de meer- en minderwerklijst aangeeft. De ondernemer is gerechtigd om andere door de verkrijger aangegeven wijzigingen dan in de meer- en minderwerklijst zijn genoemd af te wijzen op grond van het bepaalde in artikel 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.

Zakelijke lasten

Artikel 23

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 onroerende zaak belasting en aanslag waterschapslasten zal worden doorberekend aan de verkrijger.

Situatietekening

Artikel 24

Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties van het plan. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 4 van de algemene voorwaarden.

Aansprakelijkheid verlopen termijnen

Artikel 25

De verkrijger zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke doen en kan op de in artikel 8 genoemde ontbindende voorwaarde uitsluitend een beroep doen door aan de ondernemer tenminste 2 schriftelijke afwijzingen te overleggen. De ondernemer is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van hypotheekoffertes en offertes van bijvoorbeeld leveranciers van keukens, stoffering, meubilair. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 8 lid 5.

Schriftelijk beroepen

Artikel 26

De verkrijger zal, indien hij gebruik maakt van de in artikel 2 genoemde bedenktijd, dit per aangetekend schrijven aan de ondernemer binnen de hiervoor gestelde termijn doen.

Kwalitatieve verplichten en/of bijzondere bepalingen en/of erfdiensbaarheden

Artikel 27

Het verkochte zal tevens geleverd worden met alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen, kettingbedingen en overige lasten en beperkingen. Een deel van die bepalingen en bedingen zijn omschreven in een aan deze akte gehechte bijlage, welke verkrijger verklaarde te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn. De verkrijger verklaarde mee te zullen werken aan het bij de notariële akte van levering aannemen van die bepalingen en bedingen, zich te verbinden tot naleving daarvan, alsmede aan het vestigen van de ter zake door de Gemeente Assen en/of de ondernemer nodig geachte erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen.

Kopie afrekening voor makelaar

Artikel 28

De verkrijger stemt er mee in dat de notaris een kopie van de nota van afrekening verstrekt aan de bij het onderhavige project betrokken makelaars, te weten: Oosting Kroon makelaars en Lamberink Garantiemakelaars te Assen. Een en ander met inachtneming van de Wet Bescherming Persoonsgegevens.

Showrooms

Artikel 29

De verkrijger stemt er mee in dat Nijhuis Bouw B.V. de persoonsgegevens verstrekt aan de bij het project betrokken showrooms, te weten Berman, Oudman Keukens en Boeve Afbouw. De showrooms zullen de verkrijger uit nodigen. Een en ander met inachtneming van de Wet Bescherming Persoonsgegevens.

Aansprakelijkheid

Artikel 30

De ten laste van de verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien de woning door meerdere personen gezamenlijk is/wordt aangekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van alle verplichtingen voortvloeiende uit deze koopaannemingsovereenkomst.

Zekerheidsstelling

Artikel 31

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 geldverstrekker instelling, na ontvangst van de originele bouwnota's.

Uitsluitingen

Artikel 32

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

- het bouw- en woonrijp maken van het / de terrein(en) waarop de onderhavige woning zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van de onderhavige woning;
 - het slopen van de opstal(len) die zich op het / de terrein(en) bevinden, waarop de onderhavige woning zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van de onderhavige woning;
 - het saneren van het / de terrein(en) waarop de onderhavige woning zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van de onderhavige woning;
 - de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen;
 - de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
 - de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten de woning;
- zijn uitgesloten van de Garantie- en waarborgregeling.

Kabeltelevisie / nutsbedrijven

Artikel 33

In de gemeente, waarin de woning wordt gebouwd, is of wordt een kabeltelevisie installatie aangelegd, waarop de woning kan worden aangesloten. De eventuele entreegelden en/of aansluitkosten, welke verschuldigd zijn aan de instelling die deze voorziening exploiteert, zijn niet in de onderhavige aanneemsom begrepen.

De levering van gas, elektra, water en kabeldiensten dient uiterlijk één (1) maand voor de oplevering door de verkrijger zelf te worden aangevraagd bij een betreffend nutsbedrijf naar zijn keuze.

Risico

Artikel 34

Tot de oplevering blijft de woning voor risico van de ondernemer. Deze is verplicht de opstallen tot de oplevering aan verkrijger genoegzaam verzekerd te houden. Op het tijdstip van de oplevering van de woning gaan alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op verkrijger.

Woonplaatskeuze

Artikel 35

Verkrijger kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst inclusief de aanvullende bepalingen woonplaats op zijn op bladzijde 1 van deze overeenkomst vermelde adres dan wel op een bij brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging aan de ondernemer en de notaris opgegeven gewijzigd adres.

Gedoogplicht

Artikel 36

Verkrijger en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen, dat palen, kabels, draden isolatoren, rozetten, aanduidingbordjes en pijpleidingen, voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven het in deze overeenkomst genoemde perceel grond en de - daarop aanwezige c.q. op te richten - opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van de gemeente Assen dit zullen nodig achten. Verkrijger is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.

Contractstukken

Artikel 37

Verkrijger en de ondernemer verklaren dat de in de ontvangstverklaring genoemde contractstukken op onderhavige overeenkomst van toepassing zijn en daarvan onverbreekelijk deel uitmaken. Deze stukken - waar onder de stukken als genoemd onder I en II - zijn niet door beide partijen gewaarmerkt en als bijlage aan deze overeenkomst gehecht, doch door de ondernemer gewaarmerkt en vervolgens gedeponereerd bij de in deze overeenkomst genoemde notaris. Verkrijger verklaart een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen; de ondernemer verklaart dat de gedeponeerde en verstrekte bescheiden gelijkkluidend zijn.

Gemeentelijke verkoopvoorwaarden

Artikel 38

De verkrijger verklaard de aan deze akte gehechte door de gemeente Assen aan de ondernemer opgelegde bepalingen en voorwaarden als eigen verplichting te accepteren en deze getrouwelijk jegens de gemeente Assen te zullen nakomen.

Getekend te Assen
op
De ondernemer:

Getekend te
op *
De verkrijger: