

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

Overeenkomstig het model, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024.

Bij deze koop-/aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024;
- Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024.

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

Planregistratienummer : ^C

Plan (benaming) : **37 appartementen Het Warenhuis - BeBrink te Hengelo**

Bouwnummer : ^C

Ondergetekenden:

Dura Vermeer / Nijhuis VOF, gevestigd te Hengelo, KvK nummer 83463801, vestigingsnummer **000043627376**,

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

Dhr./mevr. naam	: ^C
Voornamen (voluit)	: ^C
Beroep	: ^C
Postcode en woonplaats	: ^C
Adres	: ^C
Geboortedatum en –plaats	: ^C
Telefoon	: ^C
Email	: ^C
Burgerlijk staat	: ^C

Met (eventueel)	
Dhr./mevr. naam	: ^C
Voornamen (voluit)	: ^C
Beroep	: ^C
Postcode en woonplaats	: ^C
Adres	: ^C
Geboortedatum en –plaats	: ^C
Telefoon	: ^C
Email	: ^C
Burgerlijk staat	: ^C

Word(t)(en) het/de appartementsrecht(en) op beider namen gekocht? N.v.t./Ja/Nee, het/de appartementsrecht(en) word(t)(en) op naam van **^C** gekocht.*)

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

hierna in deze akte te noemen: **'de Verkrijger'**,

in overweging nemende

- de Ondernemer is gerechtigd tot een (hoofd)appartementsrecht rechtgevend op de daarop bestemde/te realiseren opstallen, gelegen aan **de Brink te Hengelo**, uitmakende het negenentwintig/éénhonderdste (29/100) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de eigendom van de grond, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Hengelo Overijssel, sectie O, nummers 4811, 4813, 4814, 4872, 4324, 6300 en 6301 tezamen groot één hectare zeven are zeven en twintig centiare (1 ha 7 a 27 ca) alsmede het recht van opstal met betrekking tot de grond, eigendom van de gemeente Hengelo (Overijssel), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Hengelo, sectie O, nummers 4806, 4809, 4867, 4871, 4862, 4866, 4861, 4860, 4865, 4863, 4869, 4868 en 4873, tezamen groot twintig are tachtig centiare (20 a 80 ca), met de rechten van de eigenaar en de opstaller op het winkel-woningencomplex "De Brink" en de ondergelegen parkeergarage aan de Brink te Hengelo kadastraal bekend gemeente Hengelo, sectie O nummers 4859 en 4813.
- de Ondernemer heeft ten aanzien van het hiervoor vermelde (hoofd)appartementsrecht een transformatieplan (**project Het Warenhuis - BeBrink**) ontwikkeld, omvattende twee nieuwe zelfstandige gebouwdelen, te weten:
 1. Gebouwdeel A: omvattende bergingen in de kelder, bedrijfsruimten, alsmede een parkeervoorziening op de begane grond; met op de 1^e tot en met 3^e verdieping circa 36 appartementen bestemd voor sociale huur in opdracht van Welbions.
 2. Gebouwdeel B: omvattende bedrijfsruimten, bergingen en parkeervoorzieningen op de begane grond, 1 studioappartement op de begane grond en 36 appartementen op de 1^e tot en met de 4^e verdieping;
- Het complex waarvan Gebouwdeel A en Gebouwdeel B deel uit maakt is/zal worden betrokken in een hoofd- en ondersplitsing in appartementsrechten. De bestaande hoofdsplitsing zal daartoe moeten worden gewijzigd waarvoor alle eigenaren en beperkt gerechtigde (zoals hypotheekhouders) medewerking dienen te verlenen;
- Het in de vorige overweging omschreven (hoofd-)appartementsrecht zal na de wijziging vervolgens worden ondergesplitst in ca. 81 appartementsrechten, omvattende onder meer 37 appartementsrechten rechtgevend op 37 koopwoningen en daarbij behorende bergingen op de begane grond en 39 appartementsrechten rechtgevend op 39 parkeerplaatsen in de parkeervoorziening.
- De wijziging hoofdsplitsing en de ondersplitsing in appartementsrechten zal plaatsvinden overeenkomstig de door **Damsté advocaten - notarissen te Beursstraat 1b, 7551 HP te Hengelo** (hierna in deze overeenkomst te noemen: de Notaris) op te stellen concept akten van (wijziging)hoofdsplitsing en ondersplitsing met de daarbij behorende tekeningen en het in die

akten van vastgestelde en/of aangeduide reglement; de (ontwerp)akten en (ontwerp)tekeningen is/zijn ter inzage bij de Notaris.

- Dat het door bedoelde ondersplitsing met het bouwnummer * en de indexnummers * ontstane appartementsrecht door de Ondernemer aan Verkrijger is/zal worden verkocht.
- Dat de Ondernemer project Het Warenhuis - BeBrink bestaande uit de hiervoor vermelde Gebouwdelen A en B zal realiseren.

~~(A) KEUZE~~

~~het/de appartementsrecht(en) is/zijn ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging van deze akte genoemde akte(n) van splitsing;~~

(B) KEUZE

het/de appartementsrecht(en) zal/zullen ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging van deze akte genoemde (ontwerp)akte(n) van splitsing;

Een exemplaar van de (ontwerp)akte(n) van splitsing en de bijbehorende tekening(en) zijn door partijen gewaarmerkt en aan deze akte gehecht.

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

- I** De Ondernemer verkoopt aan de Verkrijger, die koopt van de Ondernemer: het/de appartementsrecht(en) recht gevend op het/de **^C/^C** en **^C/^C** aandeel/aandelen in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond, dat/die de bevoegdheid omvat(ten) tot het uitsluitend gebruik van het/de privé-gedeelte(n) bestemd tot **Wonen** op de hiervoor genoemde tekening(en) aangeduid met het/de bouwnummer(s) **^C** en het/de indexnummer(s) **^C** en bestemd tot **Parkeren** aangeduid met het/de bouwnummer(s) **^C** en het/de indexnummer(s) **^C**.

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

- II** De Verkrijger geeft opdracht als deelgerechtigde in het in de overweging van deze akte genoemde gebouw met bijbehorende grond en de Ondernemer neemt aan, om met inachtneming van de in de overweging van deze akte bedoelde akte(n) van splitsing en 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, het gebouw met aanhorigheden, waarvan het aan de Verkrijger verkochte appartementsrecht een aandeel uitmaakt, (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 per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigde en in artikel 5 lid 3 van deze akte genoemde termijnen:

- | | | | |
|----|---|-----|-----------|
| 1. | grondkosten (inclusief omzetbelasting) | EUR | ^C |
| 2. | de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) | EUR | ^C |

B.	voor wat betreft de aanneemsom: de nog niet ingevolge artikel 5 lid 1 van deze akte verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)	EUR	[^] C
C.	vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigde en in artikel 5 lid 3 van deze akte genoemde termijn grondkosten en overige termijnen, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 4 van deze akte	EUR	[^] C
Totaal (A + B + C)		EUR	[^] C

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

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

De Verkrijger machtigt de Notaris, onverminderd het recht om een notaris van zijn keuze in te schakelen, om zijn naam en adres desgevraagd op te geven aan één of meer andere verkrijgers van een appartementsrecht in het hiervoor genoemde gebouw.

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 volgende bepalingen.

Bedenktijd

Artikel 1

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

Levering

Artikel 2

1. De levering van het/de onder I van deze akte bedoelde appartementsrecht(en), hierna in deze akte te noemen: '**de Levering**', zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door de Notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) weken na het laatste van de hierna onder a. en b. bedoelde tijdstippen:
 - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 8 en 11 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 het/de in lid 1 van dit artikel bedoelde appartementsrecht(en) ten tijde van de Levering nog ten name staat/staan van een derde, zal de Verkrijger ermee genoegen nemen, dat – indien de Ondernemer zulks wenst – die derde rechtstreeks aan de Verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

Afwijkende perceelsgrootte

Artikel 3

- 1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor in de overweging van deze akte opgegeven maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
- 2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementsrecht zelf
(A) KEUZE
geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
~~**(B) KEUZE**
geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake, behoudens een rechtsvordering tot algehele vergoeding op basis van EUR ^C per centiare, indien het verschil 5% of meer bedraagt van de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte.~~

Waarborgsom/bankgarantie/verpanding bouwdepot

Artikel 4

(A) KEUZE

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

~~**(B) KEUZE**~~

- 1. ~~Binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Verkrijger, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, moet hij aan de Notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de aanneemsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de Verkrijger jegens de Ondernemer uit hoofde van deze aannemingsovereenkomst. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de Verkrijger binnen de gestelde twee (2) maanden, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag dan wel een pandrecht aan de Ondernemer verlenen op het bouwdepot voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 23 van de Algemene Voorwaarden.~~
- 2. De Verkrijger machtigt de Notaris om de waarborgsom van 10% van de aanneemsom aan de Ondernemer over te maken indien en zodra de laatste 10% van de aanneemsom is vervallen, mits de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte een aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 15 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de laatste termijn van de aanneemsom. De Ondernemer legt het origineel van deze aan het depot gelijkwaardige zekerheid tijdig over aan de Notaris en stuurt een kopie daarvan aan de Verkrijger.

3. ~~Indien de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte geen aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% ten behoeve van de Verkrijger stelt, geldt het volgende. De Verkrijger machtigt de Notaris reeds nu voor alsdan om 50% van de waarborgsom (= 5% van de aanneemsom) aan de Ondernemer over te maken. Dit bedrag strekt in mindering op de laatste 10% van de aanneemsom. De andere 50% van de waarborgsom wordt ter gelegenheid van de oplevering van het privé-gedeelte automatisch omgezet in een depot van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 15 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger.~~
4. ~~Indien de Verkrijger een bankgarantie in de zin van dit artikel aan de Ondernemer heeft gesteld, vervalt deze per de datum van de betaling van de laatste aannemingstermijn. Hetzelfde geldt voor een eventueel pandrecht op het bouwdepot.~~

Termijnen en betalingsregeling

Artikel 5

1. De termijnen van de koop-/aanneemsom zijn de volgende:
- de grondkosten en de sub III.C. van deze akte bedoelde vergoeding: verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en te betalen bij de Levering;
 - de koop-/aanneemsom minus de grondkosten en minus de sub III.C. van deze akte bedoelde vergoeding te betalen in de volgende termijnen:

Bouwnummer 0.01

- 1 ^e termijn: Aanvang bouw gebouw (stalen skelet 1 ^e verdieping)	8%
- 2 ^e termijn: Binnenspouwbladen privégedeelte gereed	15%
- 3 ^e termijn: Buitengevel privégedeelte gereed	15%
- 4 ^e termijn: Dak gebouw waterdicht	10%
- 5 ^e termijn: Woningscheidende wanden privégedeelte gereed	21%
- 6 ^e termijn: Dekvloer(en) privégedeelte gereed	10%
- 7 ^e termijn: Stuc-/spuit-/tegelwerk privégedeelte gereed	11%
- 8 ^e termijn: Oplevering privégedeelte	10%

Overige bouwnummers

- 1 ^e termijn: Aanvang bouw gebouw (stalen skelet 1 ^e verdieping)	8%
- 2 ^e termijn: Stalen draagconstructie privé gedeelte gereed	10%
- 3 ^e termijn: Binnenspouwbladen privégedeelte gereed	15%
- 4 ^e termijn: Buitengevel privégedeelte gereed	10%
- 5 ^e termijn: Dak gebouw waterdicht	11%
- 6 ^e termijn: Woningscheidende wanden privégedeelte gereed	15%
- 7 ^e termijn: Dekvloer(en) privégedeelte gereed	10%
- 8 ^e termijn: Stuc-/spuit-/tegelwerk privégedeelte gereed	11%
- 9 ^e termijn: Oplevering privégedeelte	10%

2. Behoudens het geval waarin de Verkrijger recht op uitstel van betaling heeft zoals bedoeld in lid 5 van dit artikel, worden de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijnen steeds opeisbaar veertien (14) 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 (14) dagen na de dagtekening door de Ondernemer ontvangen dient te zijn.

Door of namens de Ondernemer kan alleen aanspraak worden gemaakt op volledig gepresteerde termijnen. Pro rata betaling van een slechts gedeeltelijk gepresteerde termijn is uitgesloten.

3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen (inclusief omzetbelasting) verschuldigd:

- termijn grondkosten	EUR	^C
— termijn ^C (^C datum aanvang bouw gebouw)	EUR	^C
— termijn ^C (^C datum werkzaamheden gereed)	EUR	^C
— termijn ^C (^C datum werkzaamheden gereed)	EUR	^C

4. **(A) KEUZE**

Tot de koop-/aaneensom 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 6% per jaar voor de grondkosten en 6% per jaar voor de overige termijnen:

- a. — over het onder III.A.1. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf ~~vanaf twee weken na het vervullen van de opschortende voorwaarden~~ tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen;
- b. — over de overige onder III.A.2. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende (14e) dag na die ~~waarop de bouw van het gebouw is aangevangen e.q. waarop de werkzaamheden zijn gereed gekomen tot aan 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) KEUZE

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

(C) KEUZE

Er zijn nog geen termijnen van de aaneensom vervallen. Over de grondkosten is tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding verschuldigd.

5. Zolang de Levering niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/aaneensom, waar tegenover hij verplicht is aan de Ondernemer rente te vergoeden van 6% per jaar voor de grondkosten en 6% per jaar voor de overige termijnen, te berekenen als volgt:

- a.1. over het onder III.A.1. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van de Levering;
- a.2. over de overige onder III.A.2. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van de Levering;
- b. over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van de Levering.

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

6. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koop-/aaneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Verkrijger daarover aan de Ondernemer een rente van 6% 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. De rente als bedoeld in de leden 5 en 6 van dit artikel wordt vermeerderd met omzetbelasting.
8.
 - a. Indien meerwerk overeengekomen wordt, zal de volgende betalingsregeling gelden:
 - voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de Verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de Ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna;
 - de leden 2, 4, 5, 6 en 7 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk;
 - het meerwerk dient betaald te zijn vóór oplevering van het privé-gedeelte, mits het meerwerk gereed is.
 - b. Indien minderwerk overeengekomen wordt, geldt dat de waarde hiervan in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of, indien deze laatste er niet zijn dan wel niet toereikend zijn, op de eerstvolgende termijn(en) van de aaneemsom.

Bouwtijd en start werkbare werkdagen

Artikel 6

1. De Ondernemer verbindt zich het privé-gedeelte binnen **300 (driehonderd)** werkbare werkdagen na de aanvang van de bouw van het gebouw geheel voor bewoning gereed aan de Verkrijger op te leveren in de zin van artikel 14 lid 4 van de Algemene Voorwaarden.
2. ~~(A) KEUZE~~
De bouw van het gebouw is begonnen op ^AC.
(B) KEUZE
De bouw van het gebouw is nog niet begonnen. De Ondernemer zal binnen acht (8) dagen na de aanvang daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn schriftelijk aan de Verkrijger mededelen. Deze schriftelijke mededeling zal geschieden hetzij, indien van toepassing, middels facturering van de desbetreffende termijn van de aaneemsom hetzij middels een andere schriftelijke mededeling.
3. 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) werkbare werkdagen, (halve) onwerkbare werkdagen en niet als werkdagen beschouwde dagen. De registratie omvat een deugdelijke en met redenen omklede onderbouwing van de (halve) onwerkbare werkdagen en de niet als werkdagen beschouwde dagen.

Overheidssubsidie

Artikel 7

(A) KEUZE

1. ~~Overheidssubsidie ten aanzien van de bouw van het/de appartementsrecht(en) zal worden verstrekt op grond van [^]C waarvoor een beschikking is afgegeven onder nummer [^]C d.d. [^]C.~~
2. ~~De aanvraag van de ingevolge de in lid 1 van dit artikel genoemde beschikking te verstrekken subsidie geschiedt door de Verkrijger.
De Ondernemer zal daartoe tijdig de nodige formulieren en informatie aan de Verkrijger verstrekken.~~
3. ~~De Ondernemer garandeert dat de Verkrijger op basis van de door hem verstrekte gegevens in aanmerking komt voor de subsidie volgens een door partijen aan deze akte gehechte en gewaarmerkte berekening.~~

(B) KEUZE

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 8

1. **(A) KEUZE**

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

(B) KEUZE

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

2. **(A) KEUZE**

Ter zake van de bewoning van het onder I van deze akte bedoelde privé-gedeelte is geen huisvestingsvergunning benodigd.

(B) KEUZE

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

3. **(A) KEUZE**

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

(B) KEUZE

Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte de Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in lid 1 van dit artikel.

4.
 - a. Indien één of meerdere van de in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de Verkrijger het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief, te verzenden aan de Ondernemer uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.
 - b. Het invoeren van de ontbinding op grond van de leden 1 en/of 3 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekendstaande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling. Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de betreffende (gemeentelijke) instantie.
5. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 3 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden on vervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Ondernemer, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst invoert.
6. Indien ter zake van de aankoop door de Verkrijger van het/de onder I van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) financiering is benodigd als bedoeld in lid 1 van dit artikel én het in lid 1 van dit artikel bedoelde rentevoorstel niet (meer) door de geldgever wordt verlengd en gestand wordt gedaan tot en met de datum van de Levering, dan is de Verkrijger verplicht een nieuw rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de Levering (al dan niet door of namens de Ondernemer) is medegedeeld. De Ondernemer draagt er zorg voor dat de Verkrijger deze datum tijdig verneemt. Indien de Verkrijger geen geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de Levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.

Overgangsbepalingen

Artikel 9

1. 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.
2. 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.

SWK Garantie- en waarborgregeling; SWK waarborgcertificaat

Artikel 10

1. De Ondernemer verklaart, dat het/de appartementsrecht(en), dat/die het onderwerp is/zijn van deze overeenkomst, deel uitmaakt/uitmaken van een door SWK geregistreerd project en door haar is/zijn ingeschreven onder planregistratienummer **^C** en verbindt zich tegenover de Verkrijger ter zake van dit (deze) appartementsrecht(en) de verplichtingen uit de SWK Garantie- en waarborgregeling te zullen nakomen.
2. De Ondernemer verplicht zich tegenover de Verkrijger om overeenkomstig de toepasselijke SWK Garantie- en waarborgregeling terstond doch uiterlijk binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat aan de Verkrijger.

Afgifte weigering SWK waarborgcertificaat

Artikel 11

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij vervulling ontbindende voorwaarde, dat de afgifte van een SWK waarborgcertificaat wordt geweigerd.
2. Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde wordt vervuld, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij de Verkrijger binnen veertien (14) dagen na ontvangst van het bericht van weigering bij aangetekende brief aan de Ondernemer heeft aangezegd dat hij de overeenkomst in stand wenst te laten, onverminderd het recht op schadevergoeding.
3. De Verkrijger heeft het recht om de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, indien:
 - a. de Ondernemer niet conform artikel 10 lid 2 van deze akte binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat; of
 - b. de Verkrijger zelf een aanvraag heeft ingediend bij SWK tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat en binnen drie (3) maanden na het ondertekenen van deze akte door de Verkrijger geen certificaat van SWK of de schriftelijke toezegging tot afgifte daarvan heeft gekregen.
4. De aanzegging tot ontbinding van de overeenkomst op grond van lid 3 van dit artikel zal geschieden bij aangetekende brief. Het beroep op ontbinding op grond van lid 3 sub a. van dit artikel kan geen effect sorteren, indien binnen veertien (14) dagen na de aanzegging het SWK waarborgcertificaat is afgegeven.
5. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het geval genoemd in lid 1 van dit artikel, heeft de Verkrijger recht op een bedrag ter grootte van 5% van de koop-/aaneemsom als een door de Ondernemer aan de Verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

Kosten

Artikel 12

De kosten van de in de overweging van deze akte bedoelde splitsing met bijbehorende stukken en alle kosten en rechten aan de onder I van deze akte bedoelde verkoop en de Levering verbonden, zijn begrepen in de totale koop-/aanneemsom.

Afwijkende bepalingen

Artikel 13

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 verleend door SWK.

Bij het ontbreken van deze toestemming geldt de oorspronkelijke in het model opgenomen bepaling.

Informatie

Artikel 14

De Ondernemer verplicht zich de Verkrijger regelmatig te informeren omtrent de voortgang van de bouw.

Uitsluitingen

Artikel 15

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

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

Een en ander voor zover dit geen beperking impliceert van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

Opschortende voorwaarden

Artikel 16

~~(A) KEUZE~~

~~Er zijn geen opschortende voorwaarden meer van toepassing.~~

(B) KEUZE

1. Deze koop-/aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen **9 maanden** na ondertekening door de Verkrijger van deze overeenkomst:

- a. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, door SWK een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
 - b. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, de Ondernemer aan alle publiekrechtelijke verplichtingen heeft voldaan, alle vereiste vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden, alsmede, indien voor het onderhavige appartement van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst d.d. 07-11-2025, nummer 916100485, de Ondernemer eveneens aan alle publiekrechtelijke verplichtingen heeft voldaan, alle vereiste vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden;
 - c. de Ondernemer voor ten minste **70%** van de in totaal **37 appartementen**, 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 binnen deze termijn de Verkrijger schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
 - d. de Ondernemer het (hoofd)appartementsrecht waarop/waarbinnen het onderhavige project wordt gerealiseerd in eigendom dan wel het gebruiksrecht daarvan heeft verkregen;
 - e. de wijziging van de (hoofd)splitsing, die noodzakelijke is voor de realisatie van project Het Warenhuis binnen het plan BeBrink en waarvoor de medewerking van alle eigenaren en beperkt gerechtigden nodig is, tot stand is gekomen;
2. Voor artikel 4 (waarborgsom), artikel 8 leden 1 (financiering) en/of 2 (huisvestingsvergunning) en/of 3 (Nationale Hypotheek Garantie), artikel 10 lid 2 (aanvraag certificaat) en artikel 11 (weigering afgifte certificaat) van de overeenkomst alsmede artikel 14 lid 2 (start bouw) van de Algemene Voorwaarden geldt in plaats van de datum van ondertekening door de Verkrijger en/of na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan. Dit moment zal binnen veertien (14) dagen nadien schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, aan de Verkrijger kenbaar worden gemaakt.
3. Indien en zodra de Ondernemer vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal/zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Ondernemer het recht de Verkrijger vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal 3 maanden te doen. De Verkrijger zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Verkrijger is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de Ondernemer, bij voorkeur middels aangetekende brief, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door de Verkrijger wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.
4. 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 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.

Indien de Verkrijger zich niet kan conformeren aan de eventuele wijzigingen, dient de Verkrijger zulks binnen veertien (14) dagen na ontvangst van bedoelde kennisgeving aan de Ondernemer bij aangetekende brief mee te delen. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen dan wel, indien van toepassing, wordt geacht daarmee de ontbinding van de onderhavige overeenkomst te zijn ingeroepen. Partijen zijn in dat geval over en weer geen (schade)vergoeding hoe ook genaamd aan elkaar verschuldigd. Indien binnen de genoemde termijn van veertien (14) dagen de Verkrijger geen beroep heeft gedaan op zijn in dit lid bedoelde rechten, worden de wijzigingen geacht door de Verkrijger te zijn geaccepteerd.

Geschillenbeslechting

Artikel 17

Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de koop-/aannemingsovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de Verkrijger en de Ondernemer mochten ontstaan, worden beslecht bij wege van arbitrage door de Geschillencommissie Garantiewoningen overeenkomstig de regelen beschreven in het Geschillenreglement van de Geschillencommissie Garantiewoningen, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil, met in achtneming van het navolgende.

De Verkrijger heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel de gewone rechter.

Indien de Ondernemer een procedure aanhangig wil maken, moet hij eerst de Verkrijger bij aangetekende brief een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel de gewone rechter beslecht wil hebben.

De Ondernemer is gebonden aan de door de Verkrijger gemaakte keuze. Maakt de Verkrijger binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook de Ondernemer de vrijheid te kiezen voor de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel de gewone rechter.

Van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden/SWK Garantie- en waarborgregeling

Artikel 18

1. Op de koop-/aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024.
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van SWK Garantie- en waarborgregeling, wordt gelezen: SWK Garantie- en waarborgregeling 2024.

Getekend te _____

Getekend te _____

op ____ - ____ - ____

op ____ - ____ - ____

De Ondernemer:

De Verkrijger:

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

1. de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024;
2. de Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024;
3. de SWK Garantie- en waarborgregeling 2024 en het bijbehorend Garantiesupplement, bestaande uit de Modules I 2024 en module IIA 2024;
4. de in de overweging van deze akte bedoelde (ontwerp)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte(n) van splitsing vastgestelde en/of aangeduide huishoudelijk reglement,
5. Verkooptekeningen BeBrink d.d. 18-09-2025
6. Technische omschrijving BeBrink d.d. 18-09-2025
7. Klantkeuzelijst d.d.
8. Klantkeuzetekeningen d.d.
9. Aanvullende artikelen behorende bij de koop- en aannemingsovereenkomst d.d. 28-10-2025

De Verkrijger dient niet eerder voor ontvangst van de hiervoor genoemde stukken te tekenen, dan nadat deze daadwerkelijk door de Verkrijger zijn ontvangen.

Getekend te _____

op ____ - ____ - ____

De Verkrijger: _____

**AANVULLENDE BEPALINGEN, WELKE GEEN DEEL UITMAKEN VAN DE
MODELOVEREENKOMST, MAAR MET DEZE OVEREENKOMST WEL EEN
ONVERBREKELIJK GEHEEL VORMEN**

Ingangsdatum financieringsvoorbehoud

Artikel 19

Ingangsdatum financieringsvoorbehoud

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 8 leden 1 en 3 en artikel 16 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 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 de hypothecaire financiering een aanvang nemen op het moment dat alle in de overeenkomst genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.

Toegankelijkheid binnenruimte en krijtlijnberekeningsmethode

Artikel 20

1. Daglicht bij bouwnummers: 1.05, 1.06, 1.07, 1.08, 1.09, 2.05, 2.06, 2.07, 2.09, 3.05, 3.06, 3.07 en 4.05:
Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding kan komen. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode hetgeen erop neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig zijn. Met het oog op de indelingsvrijheid, die de wetgever biedt, is het mogelijk om de zogenaamde krijtstreepmethode te gebruiken. Met behulp van deze methode voldoet het bouwplan aan het gestelde in het Bouwbesluit. De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt zodat er makkelijker aan de eisen van het Bouwbesluit voldaan kan worden.
2. Hoogteverschil drempel entree
Het hoogteverschil ter plaatse van de deur naar de buitenruimte kan tot circa 35 mm zijn en is hiermee niet in overeenstemming met de maximale maat van 20 mm, zoals vermeld in het Bouwbesluit. De Verkrijger dient zorg te dragen dat door toepassing van vloerbedekking van voldoende dikte aan de bepaling in het Bouwbesluit wordt voldaan. De Ondernemer is voor het verschil van circa 15 mm niet aansprakelijk ten opzichte van de Verkrijger en/of derden, hetgeen impliceert dat iedere schade alsmede directe en indirecte gevolgschade en/of het niet voldoen aan de garantienormen ter zake zijn uitgesloten van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

Financiering**Artikel 21**

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 8 van deze (koop-/aannemingsovereenkomst komen de Ondernemer en de Verkrijger overeen dat de Verkrijger ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke zal verrichten en dat op deze ontbindende voorwaarde uit genoemd artikel alleen dan een beroep kan worden gedaan als door de Ondernemer ten minste één schriftelijke afwijzing van in Nederland gevestigde grote geldverstrekkende instellingen zijn ontvangen.
2. De Ondernemer is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van hypotheekoffertes. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 8 lid 5 van de (koop-/aannemingsovereenkomst.

Start werkbare dagen**Artikel 22**

In afwijking van het bepaalde in artikel 6 (start werkbare werkdagen) van deze overeenkomst, artikel 14 lid 2 van de Algemene Voorwaarden en de Algemene Toelichting, wordt als start c.q. aanvang van de bouw van het gebouw aangemerkt het moment dat met de montage van het stalen skelet op de eerste verdiepingsvloer wordt gestart, over welk moment de Ondernemer de Verkrijger schriftelijk informeert

Artist impressions**Artikel 23**

De artist impressions in de brochure zijn indicatief. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. In de interieur impressies zijn bijvoorbeeld ook mogelijke Verkrijgersopties weergegeven. De kleuren in de artist impressions kunnen mogelijk niet geheel representatief zijn voor de werkelijk toe te passen kleuren in de woning. De brochure maakt geen onderdeel uit van de contractstukken.

Gelijkwaardige zekerheid**Artikel 24**

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.

Doorverkoop**Artikel 25**

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.

Technische omschrijving

Artikel 26

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.

Ondeelbaarheid verplichtingen

Artikel 27

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.

Oplevering

Artikel 28

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 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.

Verwerking persoonsgegevens SWK

Artikel 29

De voor het afgeven van een waarborgcertificaat en de uitvoering van de SWK regeling benodigde persoonsgegevens verwerkt SWK overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming. In de privacyverklaring op de website van SWK is informatie opgenomen over de verwerking van persoonsgegevens door SWK.

Verwerking Persoonsgegevens Dura Vermeer / Nijhuis VOF

Artikel 30

In verband met de uitvoering van de koop-/aannemingsovereenkomst stemt de Verkrijger ermee in dat de Ondernemer, voor zover de Ondernemer dit nodig acht, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van de Verkrijger verstrekt aan het uitvoerend bouwbedrijf en de (project)leveranciers van de keuken, badkamer, sanitair, tegels, verwarming en dergelijke. Één en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Sleuteloverdracht

Artikel 31

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 meerwerkzaamheden, volledig aan de Ondernemer heeft voldaan, en het proces-verbaal van oplevering mede heeft ondertekend.

Herontwikkeling en wijziging omgeving

Artikel 32

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, tenzij die van zeer ongeschikte aard zijn, ten minste veertien dagen voorafgaand aan de oplevering schriftelijk mededelen 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.

Rente**Artikel 33**

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.

Klantkeuze lijst**Artikel 34**

De Verkrijger heeft de keuze uit de mogelijkheden die in de standaard klantkeuze lijst zijn opgenomen. De Ondernemer is gerechtigd om andere door de Verkrijger aangegeven wijzigingen dan in de klantkeuze lijst 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 klantkeuze lijst.

Niet tot stand komen koop-/aannemingsovereenkomst**Artikel 35**

Als de koop-/aannemingsovereenkomst ten gevolge van artikel 16 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.

Vakantieregeling / wintersluiting**Artikel 36**

1. De termijn van acht dagen, als bedoeld in artikel artikel 6 lid 2 van de (koop-/aannemingsovereenkomst wordt verlengd indien wegens een vakantieregeling of wintersluiting, het bedrijf van de Ondernemer voor een termijn van drie werkdagen of langer gesloten zal zijn, in welk geval de Ondernemer verplicht is om binnen acht dagen na hervatting van de werkzaamheden de aanvangsdatum schriftelijk aan de Verkrijger mede te delen.

Onroerendezaakbelasting**Artikel 37**

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.

(Zakelijke) rechten, verplichtingen, lasten en beperkingen**Artikel 38**

Ondernemer heeft het recht zowel ten nutte als ten laste van het gekochte, erfdienstbaarheden en/of opstalrechten te vestigen, kwalitatieve verplichtingen te bedingen, kettingbedingen op te leggen, een en ander uitsluitend in overleg met de notaris, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het gekochte ten opzichte van naburige erven danwel worden vereist door de gemeente Hengelo, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, gas, telefoon, radio- en t.v. ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater. Tevens heeft de Ondernemer het recht, voor zover nodig, beperkingen op te leggen ten aanzien van het aanbrengen van diepwortelende beplanting en dergelijke.

Digitale correspondentie**Artikel 39**

Alle correspondentie van de Ondernemer richting de Verkrijger geschiedt middels een digitaal klantportaal. De Verkrijger ontvangt alle correspondentie op een eigen klantpagina. Na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst ontvangt de Verkrijger van de Ondernemer de inloggegevens.

Centrale Antenne Inrichting (CAI) / Telefonie / Glasvezel**Artikel 40**

Eventuele verschuldigde entreegelden en/of aanleg- en/of reparatiekosten voor deze voorzieningen zijn niet in de onderhavige koop-/aannemingsovereenkomst begrepen.

Nuts-aansluitingen**Artikel 41**

De meters voor elektriciteit en water dienen door de Verkrijger zelf op naam te worden gezet bij een nutsbedrijf naar keuze uiterlijk één maand voor de oplevering. Indien uiterlijk 6 weken na oplevering de aansluitingen niet op naam staan van de Verkrijger, worden deze automatisch afgesloten door de Nuts-bedrijven.

Energiekosten**Artikel 42**

De energiekosten en kosten voor water tot op de dag van oplevering van de woning zijn voor rekening van de Ondernemer. Tijdens de oplevering zullen de meterstanden van elektra en water worden opgenomen. Vanaf de dag van oplevering is de Verkrijger zelf verantwoordelijk voor de levering van water en elektra. Hiertoe dient hij minimaal een maand voor oplevering zijn eigen water en elektra leverancier te contracteren.

Omzetbelasting / bijzondere bepalingen / erfdienstbaarheden**Artikel 43**

1. Indien en voor zover over de krachtens artikel 5 leden 4 tot en met 6 van de koop-/aannemingsovereenkomst verschuldigde rente over reeds vervallen termijnen omzetbelasting verschuldigd is, komt deze voor rekening van Verkrijger. De bijzondere bepalingen en erfdienstbaarheden die van toepassing zijn ter zake de gekochte woning dan wel de in de splitsing betrokken percelen staan vermeld in de akten van splitsing.
2. Op de overeenkomst zijn voorts van toepassing alle eventuele bepalingen en voorwaarden zoals door de gemeente Hengelo of overige overheden aan de Ondernemer zijn of worden opgelegd. De Verkrijger of diens rechtverkrijgende(n) is/zijn verplicht eraan mee te werken, dat bij notariële levering van de grond/appartementsrecht in overleg met de notaris alle gebruikelijke en/of door de Ondernemer en de gemeente Hengelo nodig geoordeelde erfdienstbaarheden en/of (kwalitatieve) verplichtingen gevestigd respectievelijk opgelegd.

Minderwerk (toelichting)**Artikel 44**

Indien het geldbedrag aan minderwerk groter is dan het geldbedrag aan meerwerk, is de volgende verrekeningswijze toegestaan:

- verrekening via een creditnota bij de oplevering van de woning.

Situatietekening

Artikel 45

Onverminderd het bepaalde in artikel 4 van de Algemene Voorwaarden kunnen aan de situatietekening geen rechten worden ontleend ten aanzien van de gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties van het plan.

Rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening

Artikel 46

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.

Aanbrengen beplanting

Artikel 47

Beplantingen worden in het plantseizoen aangebracht. In voorkomende gevallen zal dit na de oplevering van de woning zijn. Verkrijger verklaart bekend te zijn met en in te stemmen met het eventueel aanbrengen van beplantingen op de kavel behorende bij de woning.

Woon- c.q. vestigingsplaatskeuze partijen

Artikel 48

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.

Vrijwaren van aansprakelijkheidsstelling

Artikel 49

1. De Ondernemer krachtens de Arbo-wet verantwoordelijk is voor de veiligheid van eenieder, die zich op welk tijdstip dan ook op de bouwplaats begeeft.
2. De Ondernemer het risico op persoonlijk letsel wenst uit te sluiten en daarom een bouwplaats zal afrasteren, welke tevens herkenbaar zal zijn door signaleringsborden.
3. De Ondernemer gedurende de gehele bouwperiode een ieder die niet direct betrokken is bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden de toegang tot de bouwplaats ontszegd.
4. Het verbod tot betreden van de bouwplaats 24 uur per etmaal, 7 dagen per week geldt vanaf het moment dat de afrastering rond de bouwplaats is geplaatst tot het moment van oplevering van de woning aan Verkrijger.
5. Een bezoek aan de bouwplaats slechts mogelijk is op uitnodiging en uitsluitend onder begeleiding van medewerkers van de afdeling Projectontwikkeling van de Ondernemer.

De Verkrijger verklaart van bovenstaande kennis te hebben genomen.

Consumentendossier

Artikel 50

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 als onderdeel van de contractstukken. Dit dossier wordt, in tegenstelling tot artikel 7:757a BW, uiterlijk 10 werkdagen na oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW, beschikbaar gesteld aan de eindgebruiker.

Voorschot VvE**Artikel 51**

Tegelijkertijd met de levering van de appartementsrechten dient de Verkrijger een eerste bijdrage ('inleg') aan de Vereniging van Eigenaars te voldoen ad € 250, bestemd als 'werkkapitaal' ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars.

Vloerbedekking**Artikel 52**

Het aanbrengen van harde vloerbedekking op de vloeren welke grenzen aan appartementsrechten van derden, met uitzondering van de badkamer(s) en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanige veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index van minimaal +15dB voor contactgeluiden (lco) wordt bereikt. De constructieve vloer inclusief afwerkvloer bewerkstelligt circa lco +5dB aan contactgeluidisolatie. Dit betekent dat de vloerbedekking voor een verbetering van de contactgeluidisolatie van minimaal lco +10dB uitgaande van een met meubels belaste vloer zal moeten zorgen. De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen". De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande vloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.

Financieringsvergoeding en uitstelrente**Artikel 53**

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 16 lid 1 genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.

SWK Waarborg**Artikel 54**

De SWK waarborg omvat de gecertificeerde bouwnummers van de in de akten van splitsing als appartementsindex A56 aangeduide parkeerplaatsen en woningen met bergingen alsmede, naar rato van het aantal gecertificeerde bouwnummers, de gemeenschappelijke gedeelten toebehorend aan appartementsindex A56.