



**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 1 januari 2014.

**Bij deze koop-/aannemingsovereenkomst horen:**

- Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014
- Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014

---

Projectomschrijving : Appartementen TOREN te Hoorn  
Planregistratienummer : SA.37.03.  
Bouwnummer :

---

**Ondergetekenden:**

Scholtens Projecten B.V., gevestigd te Wognum, Geert Scholtenslaan 10, Postbus 18, 1687 ZG, rechtsgeldig vertegenwoordigd door: Ing. G.J.P. Scholtens MBA - kvk nr. 36041275 en vestigingsnummer 000019887965, hierna te noemen 'de ondernemer', ingeschreven bij SWK; en

hierna te noemen 'de verkrijger',

wordt de woning op beider naam gekocht? ja/nee

**in overweging nemende**

dat de ondernemer een gebouw zal stichten te Hoorn waarvan de in de splitsing betrokken grond plaatselijk bekend is gemeente Hoorn, kadastraal bekend als gemeente Hoorn, sectie D, nr. 7716, te grootte van 1 ha. 5 are en 07 ca en sectie D nr. 7193 32 ca + deel gronden Horizon circa 330 m<sup>2</sup> .

dat de ondernemer het complex heeft gesplitst of zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die akte van splitsing (kenmerk SA/2016.001646.01) vastgestelde en/of aangeduide reglement; de splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij Alsema van Duin Notaris & Juristen, Maelsonstraat 26, 1624 NP HOORN, telefoonnummer 0229 584040.

Paraaf ondernemer :

Paraaf verkrijger :



- ~~(A)\* het appartementsrecht is ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging genoemde akte van splitsing;~~  
(B)\* het appartementsrecht zal ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging genoemde (ontwerp)akte van splitsing;  
Een exemplaar van de (ontwerp)akte van splitsing en de bijbehorende tekening(en) zijn door partijen gewaarmerkt en aan deze akte gehecht.

zijn per

**overeengekomen als volgt:**

- I. De ondernemer verkoopt aan de verkrijger, die koopt van de ondernemer: het/de appartementsrecht(en) recht gevend op het/de / en / 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 woning (respectievelijk bestemd tot parkeerplaats) op de hiervoor genoemde tekening(en) aangeduid met het bouwnummer met indexnummer (appartement) en bouwnummer met indexnummer (parkeerplaats).

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 genoemde gebouw met bijbehorende grond en de ondernemer neemt aan, om met inachtneming van de akte 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-/aaneemsom bedraagt:**

- A. voor wat betreft de koopsom de ingevolge artikel 5 lid 3 verschuldigde termijnen:
1. grondkosten (inclusief omzetbelasting)
  2. de overige verschuldigde termijnen (inclusief omzetbelasting)
- B. voor wat betreft de aaneemsom de nog niet ingevolge artikel 5 lid 1 verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)
- C. vergoeding (inclusief omzetbelasting) berekend Overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 4:
1. over de grondkosten
  2. over de overige verschuldigde termijnen
- Totaal (A + B + C)

Totaal A + B + C

- ~~A. De ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst schriftelijk overeengekomen bouwoptie(s) maakt/maken onderdeel uit van de aaneemsom.  
De bouwopties staan op bijgaande tekening voor een bedrag van € ----,-- incl. 21% btw.~~
- B. Ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst zijn geen bouwopties overeengekomen.

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 in de aanhef 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 verkrijger machtigt bovengenoemde 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 navolgende bepalingen:

### **Levering**

#### **Artikel 1**

1. De levering van het/de appartementsrecht(en) zal:
  - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 8 en 12 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;geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de in de aanhef genoemde notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door die notaris te bepalen tijdstip:
  - (A)\* zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 6 weken na het laatste van de hiervoor sub a en b bedoelde tijdstippen.
  - ~~(B)\* binnen zes weken na/voor de oplevering bedoeld in artikel 14 lid 4 van de algemene voorwaarden.~~
2. Indien het/de appartementsrecht(en) ten tijde van de levering nog staat/staan 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

1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor 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)\* geeft evenmin 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 . De koop-/aanneemsom wordt gesplitst in twee delen, te weten:
  - A. Grondkosten - Verschuldigd per datum koop-/aannemingsovereenkomst en te betalen bij notariële levering van de grond
  - B. De koop-/aanneemsom minus de grondkosten en minus de sub IIIc bedoelde vergoeding te betalen in de volgende termijnen:**

Termijn 1 - 8%	-	Na aanvang bouw hoofdgebouw
Termijn 2 - 10%	-	Na het leggen v/d ruwe laagste vloer van gebouw
Termijn 3 - 15%	-	Na het leggen van de ruwe vloer van het privégedeelte van het gebouw
Termijn 4 - 10%	-	Na het aanbrengen van het binnenspouwblad van het privégedeelte
Termijn 5 - 5%	-	Na het aanbrengen van het buitengevel van het privégedeelte
Termijn 6 - 21%	-	Na het waterdicht maken van het dak
Termijn 7 - 21%	-	Na het gereedkomen van het stuc-/spuit- en tegelwerk in het privégedeelte
Termijn 8 - 10%	-	Bij oplevering van het privégedeelte

Totale koop-/aanneemsom incl. omzetbelasting

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. De ondernemer kan (al dan niet in geval van faillissement) alleen aanspraak maken op volledig gepresteerde termijnen. Betaling van een pro rata deel van een gepresteerde termijn is uitgesloten.
3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen inclusief omzetbelasting) verschuldigd:
- Rentevervaldatum**
- termijn (grondkosten)                      1 september 2017
4. ~~(A)\* 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 **6%** per jaar voor de grondkosten en **6%** per jaar voor de overige termijnen:~~
- ~~a. Over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf 1 september 2017 (doch niet eerder dan datum waarop de opschortende voorwaarden zijn vervuld) tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, indien laatst bedoelde datum na voornoemde peildatum ligt;~~
- ~~a) Over de in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende dag na die waarop de bouw van het gebouw 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)\* 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)\* 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 het/de appartementsrecht(en) niet aan de verkrijger is/zijn 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 **6%** per jaar voor de grondkosten en **6%** 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, doch niet eerder dan vanaf de in lid 4 sub a van dit artikel genoemde peildatum (datum waarop de opschortende voorwaarden zijn vervuld);
  - a.2. over de overige in lid 3 vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf de in lid 4 sub a van dit artikel genoemde peildatum (datum waarop de opschortende voorwaarden zijn vervuld);
  - 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 **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. Indien uitstel of vertraging van de betaling van opeisbare termijnen het gevolg is van de wijze van financiering van het/de appartementsrecht(en) 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 **6%** 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. Indien na het sluiten van deze overeenkomst 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, 7 en 8 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk. Het meerwerk dient betaald te zijn voor de oplevering van het privé-gedeelte, mits het meerwerk gereed is.

### **Bouwtijd - Artikel 6**

1. De ondernemer verbindt zich het privé-gedeelte binnen 350 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)\* De bouw is begonnen op~~  
**(B)\*** De bouw is nog niet begonnen. De ondernemer zal binnen acht dagen na de aanvang 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 het/de appartementsrecht(en) een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € , zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € ;
  - b. dat de verkrijger binnen twee maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de toezegging daartoe, om het privé-gedeelte na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.





- 2.(A) Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
- (B) 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 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 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 invoeren 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 invoeren van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.

## **Overgangsbepalingen**

### **Artikel 9**

De ondernemer draagt er zorg voor dat in de akte van splitsing de volgende overgangsbepalingen worden opgenomen:

- a. 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;
- b. dat de vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, geen beslissingen kunnen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde;
- c. dat bedoelde overeenkomsten wel mogen worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste tweederde van de appartementsrechten door de ondernemer aan derden is overgedragen.

### **Artikel 10**

1. Indien de verkrijger door het verzuim van de ondernemer de 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-/aanneemsom, onverminderd het recht van de verkrijger op schadevergoeding, indien en voor zover die het boetebedrag mocht overtreffen en onverminderd het recht op ontbinding.

2. Indien de in artikel 9 sub b en c bedoelde overgangsbepalingen niet in de akte van splitsing zijn opgenomen en in strijd daarmee langlopende verplichtingen bestaan, verbeurt de ondernemer ten behoeve van de verkrijger een boete van vijfhonderd euro (€ 500,-), onverminderd het recht van de verkrijger op schadevergoeding, indien en voor zover die het boetebedrag mocht overtreffen.

## **Garantie- en waarborgregeling**

### **Artikel 11**

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 deze instelling is/zijn ingeschreven onder planregistratienummer **SA.37.03.** en verbindt zich tegenover de verkrijger ter zake van dit/deze appartementsrecht(en) 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 SWK waarborgcertificaat aan de verkrijger.

### **Artikel 12**

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 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 11 lid 2 binnen twee weken na de ontvangst van de door de verkrijger ondertekende akte een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat; of
  - b. de verkrijger zelf een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat bij SWK en binnen drie maanden na het ondertekenen van deze akte door de verkrijger geen SWK 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 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 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-/aanneemsom als een door de ondernemer aan de verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

## **Kosten**

### **Artikel 13**

De kosten van de splitsing met bijbehorende stukken en alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden zijn begrepen in de totale koop-/aanneemsom.

## **Afwijkende bepalingen**

### **Artikel 14**

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 15**

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

## **Geschillenbeslechting**

### **Artikel 16**

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 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.

## **Uitsluitingen**

### **Artikel 17**

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;
  - de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
  - de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten het appartementencomplex;
- zijn uitgesloten van de insolventiewaarborg zoals genoemd in de Garantie- en waarborgregeling.

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



**Van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden/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 1 januari 2014.
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 2014.

Getekend te Wognum d.d. 2017. Getekend te d.d. 2017.

De ondernemer

De verkrijger:

Scholtens Projecten B.V.

**De verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:**

1. de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014;
2. de SWK Garantie- en waarborgregeling 2014 en het bijbehorend Garantiesupplement, bestaande uit Module I E en Module II P, en
3. de Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014.
4. **Contracttekening appartement met kenmerk d.d.**
5. Technische omschrijving d.d. 20-04-2017 (gewijzigd d.d. 21-04-2017).

Getekend te  
op 2017

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

**ARTIKEL 19 – OPSCHORTENDE VOORWAARDEN**

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat uiterlijk binnen 9 maanden na ondertekening door de verkrijger van deze overeenkomst:

- 1) a. een bruikbare omgevingsvergunning (alle benodigde deelactiviteiten) is verleend en onherroepelijk casu quo rechtens onaantastbaar is geworden;  
b) de ondernemer de percelen grond - zoals genoemd op bladzijde 1 van deze overeenkomst - en waarop het gebouw gerealiseerd wordt, onbezwaard in juridische eigendom heeft verkregen;  
c) de ondernemer tenminste 70% van de appartementen met bouwnummer 1 t/m 69 (Skyhouse/Blue Horizon/Blue Sky) en 70% van de appartementen met bouwnummer 70 t/m 141 (Doublé Entree/Lux Entree) en 70% van de appartementen met bouwnummer 142 t/m 183 (Gàlery) en 70% van de appartementen met bouwnummer 184 t/m 209 (Lux/Doublé) heeft verkocht door middel van het sluiten van een koop-/aannemingsovereenkomst als de onderhavige, tenzij de ondernemer na voorafgaande toestemming van SWK de verkrijger schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze verkoopprijspercentages de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben gekregen;  
d) het project waarvan de onderhavige woning deel uitmaakt door SWK is geaccepteerd en de ondernemer daarvan een bewijs van planacceptatie heeft ontvangen.
2. De ondernemer zal de datum waarop de in lid 1 genoemde voorwaarde(n) is (zijn) vervuld binnen acht (8) dagen nadien schriftelijk aan de verkrijger mededelen. Indien de vorenbedoelde voorwaarden niet binnen de in de aanhef van dit artikel gestelde termijn zijn vervuld, is de overeenkomst niet tot stand gekomen en zal de ondernemer daarvan binnen acht (8) dagen na afloop van die termijn aan de verkrijger schriftelijk mededelen.

**ARTIKEL 20**

Voor artikel 8 lid 1 sub a, artikel 11 lid 2 en artikel 12 lid 3 van deze overeenkomst, alsmede van artikel 14 lid 2 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 het artikel 19 genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan.



## **ARTIKEL 21 - STARTKAPITAAL VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS**

De verkrijger wordt van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars op basis van de splitsingsakte, waarvan het lidmaatschap aan het door verkrijger gekochte appartementsrecht is verbonden. Teneinde de "Vereniging van Eigenaars" reeds eigen geldmiddelen te verschaffen, zal de verkrijger als eerste (éénmalige) bijdrage 2x het maandbedrag aan servicekosten bij de overdracht van het appartementsrecht bij de notaris voldoen, welk bedrag door de notaris op een rekening ten name van voormelde vereniging van eigenaars gestort zal worden.

Dit bedrag vormt het startkapitaal voor deze vereniging en zal niet met de verkrijger worden verrekend. Dit bedrag mag door de ondernemer worden aangewend ter bestrijding van de door de ondernemer te maken kosten terzake van de 1<sup>e</sup> vergadering van eigenaars en de voorbereidingskosten te maken voor de totstandkoming van de overeenkomst met de vorenbedoelde administratief beheerder terzake van het vorenbedoeld administratief beheer.

## **ARTIKEL 22 - ZONWERING**

- a. De verkrijger is ermee bekend dat zonwering aan de door hem / haar aangekochte appartementswoning uitsluitend kan worden aangebracht met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in artikel 22 van het reglement behorend bij de akte van splitsing.
- b. De verkrijger is er voorts mee bekend dat er mogelijk door de gemeente precariorecht kan worden geheven ter zake de zonwering, indien bedoelde zonwering boven grond in eigendom bij de gemeente komt te hangen.

## **ARTIKEL 23 - ZEKERHEIDSSTELLING**

De verkrijger verklaart de (restant)koop-/aanneemsom (gedeeltelijk) te financieren door middel van een hypothecaire geldlening en verplicht zich binnen twee maanden na ondertekening van deze koop-/aannemingsovereenkomst, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van het notarieel transport, via bewijsstukken aan te tonen dat het saldo van deze hypotheek, al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale koop-/aanneemsom te voldoen.

De verkrijger verplicht zich in dit kader tevens om binnen dezelfde periode een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekende instelling, na ontvangst van de originele bouwnota's.

## **ARTIKEL 24 - SLEUTELAFGIFTE**

De sleutels van het op te leveren appartement zullen eerst aan de verkrijger worden overhandigd nadat deze aan alle financiële verplichtingen, voortvloeiende uit deze overeenkomst heeft voldaan. Vanaf de opleverdatum komt de woning voor rekening en risico van de verkrijger. Verkrijger is verplicht het appartement te verzekeren vanaf deze datum.



## **ARTIKEL 25- OPLEVERING / BANKGARANTIE TE STELLEN DOOR ONDERNEMER**

1. De ondernemer zal ten gunste van de verkrijger, bij het verzoek om betaling van de laatste termijn van de aanneemsom, een bankgarantie als bedoeld in artikel 15 van de Algemene Voorwaarden doen stellen, ten bedrage van de helft van de laatste termijn van de aanneemsom, te weten 5% (vijf procent) van de aanneemsom. De verkrijger dient het bedrag van de laatste termijn van de aanneemsom geheel aan de ondernemer te betalen alvorens de oplevering plaatsvindt.
2. De ondernemer verplicht zich jegens de verkrijger er voor zorg te dragen dat de notaris uiterlijk veertien dagen vóór oplevering van de woning de bankgarantie in zijn bezit heeft.

## **ARTIKEL 26 - PERSOONREGISTRATIES**

De verkrijger is ermee bekend dat de ondernemer de persoonsgegevens van de verkrijger zo nodig ter beschikking stelt aan de onderaannemers, leveranciers en derden welke in het kader van de realisatie van de woning door de ondernemer zullen worden ingeschakeld. Eén en ander met inachtneming van de Wet Bescherming Persoonsgegevens.

## **ARTIKEL 27 - ONROERENDE ZAAK BELASTING**

De verkrijger is ermee bekend dat in aanvulling op artikel 2 van de Algemene Voorwaarden door de gemeente tijdens de bouw van het appartement aan de ondernemer op te leggen aanslag onroerende zaak belasting en aanslag waterschapslasten zal worden doorberekend aan de verkrijger, een en ander voor zover dit niet in strijd is met de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden.

## **ARTIKEL 28 - BEWIJS VAN NIET VERKRIJGING VAN FINANCIERING**

De verkrijger zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en kan op de ontbindende voorwaarde van artikel 8 lid 1 uitsluitend een beroep doen door aan de ondernemer één schriftelijke afwijzing van in Nederland erkende instelling te bezorgen.

## **ARTIKEL 29 – ERFASSCHEIDING**

Verkrijger is verplicht de door ondernemer gebouwde erfafscheiding(en)/hagen, zoals deze zich bij de oplevering van de opstallen zal bevinden in stand te houden en te onderhouden en zo nodig te herstellen of te vervangen. De erfscheiding(en)/hagen geplaatst bij de tuinen grenzend aan de binnentuin mogen aan de zijkant maximaal 140 cm hoog zijn en aan de voorzijde maximaal 80 cm hoog zijn. Dit geldt zowel voor door de ondernemer als door de verkrijger zelf aan te brengen erfscheidingen/hagen. Indien verkrijger, danwel zijn rechtsopvolger(s), niet of niet volledig overeenkomstig het hiervoor gestelde handelt, is verkrijger respectievelijk ieders rechtsopvolger(s) zonder ingebrekestelling en zonder rechtelijke tussenkomst een niet voor matiging vatbare boete aan ondernemer verschuldigd van € 25.000,--.

## **ARTIKEL 30 – KWALITEITSKEURMERK**

Als kwaliteitskeurmerk van de ondernemer wordt de entree van trappenhuisen van de appartementen voorzien van een ingemetseld hardstenen keurmerk. De verkrijger is verplicht deze ingemetselde steen in stand te houden.

## **ARTIKEL 31 – BINNENTUIN**

De binnentuin wordt voor rekening van de ondernemer aangelegd. De binnentuin komt in eigendom van de V.V.E., welke ook het onderhoud hiervan pleegt. Het is niet toegestaan om in de binnentuin zaken op te slaan of te plaatsen waardoor de doorgang wordt geblokkeerd en zaken te plaatsen die zwaar zijn en/of bevestigd dienen te worden.

## **ARTIKEL 32 – ERFDIENSTBAARHEDEN / KWALITATIEVE VERPLICHTING**

1. Verkrijger is ermee bekend dat het project is voorzien van een duurzame collectieve energie opwekkingsinstallatie (het WKO systeem omvattende de bron(nen), de installatie, pompen, de leidingen, afleversets en energiemeters). Deze installatie is ten behoeve van de levering van warmte, warm tapwater en koude aan de eigenaren c.q. gebruikers van de appartementen, commerciële ruimten en eventuele algemene ruimten in het gebouw.
2. Verkrijger is ermee bekend en verklaart ermee in te stemmen dat hij voor de levering van warmte en koude met de exploitant van het WKO systeem een leveringsovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen algemene leveringsvoorwaarden, aansluitvoorwaarden en tarievenblad, dient te sluiten.
3. Het is niet mogelijk voor de verkrijger om de producten warmte en koude separaat af te nemen.
4. Verkrijger zal deze leveringsovereenkomst ondertekenen voorafgaand aan de oplevering van het appartement en retourneren aan de exploitant.
5. Verkrijger zal de vergoeding voor de levering van warmte en koude betalen middels automatische incasso.



6. Het is verkrijger niet toegestaan om zelf een additionele Installatie te doen realiseren dan wel warmte en koude elders in te kopen.
7. In de leveringsakte(n) waarmee eigenaar het appartement vervreemdt, zal een bepaling worden opgenomen dat eigenaar verplicht is en die verplichting ook zal opleggen aan opvolgende eigenaren, om gedurende de exploitatieperiode een leveringsovereenkomst aan te gaan met exploitant, als zijnde kettingsbeding.
8. Verkrijger is ermee bekend, dat in de akte van levering erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen e.d. worden gevestigd met betrekking tot gezamenlijke toegangsweg Horizon College, transport waterleiding Provinciale weg zijde, recht van opstal, erfdienstbaarheid van overbouw en erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen voortkomend uit de grondruil met het Horizon College en dat deze bepalingen verder door de notaris zullen worden ingevuld.

### **ARTIKEL 33 - BERGINGEN**

Alle appartementen beschikken over een separate berging in de kelder en/of op de eigen verdieping. Niet alle bergingen voldoen aan de afmetingen gesteld in het Bouwbesluit 2012, maar omdat de appartementen zelf ook nog een interne berging bevat en de kelder is voorzien in ruim voldoende fietsparkeerplaatsen, voldoet het geheel wel aan de gelijkwaardigheid zoals gesteld in het Bouwbesluit en e.e.a. onderbouwd door Nieman Raadgevende Ingenieurs.

### **ARTIKEL 34 – HEIPALEN**

De verkrijger is ermee bekend dat in de grond nog heipalen aanwezig zijn van het voormalige schoolgebouw dat op het terrein, waarop het verkochte is gelegen, heeft gestaan. Mocht dit tot hinder leiden, dan kan de verkrijger de ondernemer hier niet op aanspreken. Eén en ander voor zover het bepaalde in dit artikel niet in strijd is met de Algemene Voorwaarden.



### **ARTIKEL 35 – BESTEMMINGSWIJZIGING COMMERCIELE RUIMTE**

1. De verkrijger verklaart ermee bekend te zijn dat de ondernemer plannen heeft horecabestemming aan te vragen voor de commerciële ruimte. De verkrijger zal zich onthouden van directe danwel indirecte acties, die gericht zijn tegen deze bestemmingswijziging van commerciële ruimte in horecabestemming. Indien de verkrijger zich niet zal onthouden van acties, zal hij aan de ondernemer een direct opeisbare boete van € 50.000,-- verbeuren, zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn, onverlet latende de mogelijkheid tot het claimen van een schadevergoeding als gevolg van door de ondernemer geleden schade door dit bezwaar.
2. Indien de verkrijger het verkochte verkoopt zonder dat de bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden, is hij verplicht de bepalingen van dit artikel 36 door te geven en op te leggen aan de desbetreffende koper/verkrijger; bij niet nakoming van de onderhavige verplichting is de verkrijger eveneens aan de ondernemer een direct opeisbare boete van € 50.000,-- verschuldigd, zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn, onverlet latende de mogelijkheid tot het claimen van een schadevergoeding als gevolg van door de ondernemer geleden schade.
3. De notaris kan het onderhavige artikel in de akte van levering verder aanvullen mocht dit juridisch noodzakelijk zijn.

Getekend te Wognum d.d. 2017. Getekend te d.d. 2017.

De ondernemer

De verkrijger:

Scholtens Projecten B.V.



## AANVULLENDE VOORWAARDEN OP DE KOOP- /AANNEMINGSOVEREENKOMST APPARTEMENTSRECHTEN

---

In aanvulling op het gestelde op in de overweging van de koop-/aannemingsovereenkomst verklaart de ondernemer dat de splitsingsakte en het daarbij behorende reglement zullen worden opgesteld door Alsema van Duin Notaris & Juristen, Maelsonstraat 26, 1624 NP te HOORN. Deze stukken zijn nog niet gereed.

De ondernemer verklaart dat het reglement zoveel als mogelijk zal worden opgesteld conform het laatste door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie opgestelde "Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten".

Deze splitsingsakte en het bijbehorende reglement zullen voor het passeren van de akte van overdracht aan de verkrijger ter beschikking worden gesteld. Indien en voorzover deze stukken bepalingen bevatten die onredelijk bezwarend zijn voor de verkrijger en deze bepalingen bij het overeenkomen van de onderhavige koop-/aannemingsovereenkomst niet aan de verkrijger bekend waren, heeft de verkrijger het recht om binnen acht dagen na ontvangst van deze stukken opheffing van de betreffende bepalingen van de ondernemer te vorderen of indien dit niet mogelijk is, ontbinding van de overeenkomst in te roepen.

Getekend te Wognum d.d. 2017. Getekend te d.d. 2017.

De ondernemer

De verkrijger:

Scholtens Projecten B.V.



Koop-/aannemingsovereenkomst  
01-05-2017  
**TOREN Hoorn**



---

Appartementen Toren te Hoorn - bouwnr. 70 t/m 209

Paraaf ondernemer :

Paraaf verkrijger :