

# AANVULLENDE OVEREENKOMST INZAKE DE GELIMITEERDE SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Overeenkomstig het model, vastgesteld door SWK op 1 januari 2020

Projectomschrijving : Ede, 87 appartementen - Helden van de Heide  
Planregistratienummer : 22-211  
Bouwnummer : 225

Ondergetekenden:

Van Wijnen Arnhem B.V. gevestigd te ARNHEM, KvK nummer 09031990  
Vestigingsnummer 000019619731, hierna te noemen 'de ondernemer', ingeschreven bij SWK; en VOF  
Elias Beeckman en ,

hierna te noemen 'de verkrijger'.

Het navolgende in aanmerking genomen:

Partijen hebben een overeenkomst gesloten met toepassing van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

De verkrijger heeft te kennen gegeven gebruik te willen maken van de gelimiteerde SWK Garantie- en waarborgregeling, dat wil zeggen de mogelijkheid om op onderdelen van de complete woning als bedoeld in de SWK Garantie- en waarborgregeling af te wijken onder de voorwaarde, dat de ter zake van deze onderdelen of daaruit voortvloeiende of verband houdende gebreken zijn uitgesloten van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

## Artikel 1

De verkrijger verklaart de ondernemer hierbij opdracht te geven de navolgende onderdelen van de complete woning als bedoeld in de toepasselijke SWK Garantie- en waarborgregeling als minderwerk weg te laten:

- Casco toiletruimte
- Casco badkamer 1
- Casco badkamer 2

## Artikel 2

Ter zake van het in artikel 1 overeengekomen minderwerk, alsmede eventuele daaruit voortvloeiende of verband houdende gebreken als gevolg van niet onder verantwoordelijkheid van de ondernemer aangebrachte constructies en materialen, kan de verkrijger geen rechten doen gelden in het kader van de toepasselijke bepalingen van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

## Artikel 3

De verkrijger dient binnen een redelijke termijn na de oplevering van de woning, maar in ieder geval vóór bewoning, zelf zorg te dragen voor de installatie en de afbouw van de betreffende ruimten conform de voorschriften van het Bouwbesluit en eventuele in de omgevingsvergunning opgenomen aanvullende eisen en de woning gereed te melden bij de desbetreffende gemeentelijke instantie.

De ondernemer informeert de verkrijger op welke wijze aan de vorenbedoelde voorschriften en eisen kan worden voldaan.

## Artikel 4

Onderwerp: **Kopersinformatie minderwerk**  
Opsteller: J. Nammensma  
Datum: 16 juni 2024  
Blad: 2 van 5

De verkrijger verklaart een eventuele opvolgende eigenaar van deze limitering op de hoogte te stellen.

Handtekening:  
Van Wijnen Arnhem B.V.

De verkrijger: VOF Elias Beeckman en

J. Nammensma

Onderwerp: **Kopersinformatie minderwerk**  
Opsteller: J. Nammensma  
Datum: 16 juni 2024  
Blad: 3 van 5

## **LIMITERING GARANTIE- en WAARBORGREGELING SWK (bij minderwerk)**

Uit een oogpunt van bescherming van de kopers is het beleid van het SWK gericht op het aanbieden en leveren van complete woningen onder SWK-garantie.

Ook nu het Bouwbesluit terzake van de aanwezigheid van keukenblok en sanitair geen eisen worden gesteld.

Om tegemoet te komen aan de individuele wensen van kopers wordt door het SWK aanbevolen om kopers verschillende keuzemogelijkheden aan te bieden.

Deze kunnen betrekking hebben op de plattegronden van het huis (plaats van de binnenwanden en binnendeuren) en het aantal verblijfsruimten (kamers); voor de ruimte waarin zich de opstelplaats voor het koken bevindt (keuken) en de badruimte kunnen verschillende indelingsvarianten worden aangeboden. Voor de keuken, bad- en toiletruimte kunnen verschillende producten van verschillende merken worden geboden, één en ander in relatie tot de prijsklasse van het project.

Ook is het de koper en de ondernemer toegestaan om minderwerk overeen te komen voor onderdelen die niet ingevolge het Bouwbesluit zijn vereist. Dit minderwerk dient altijd schriftelijk te worden vastgelegd.

Indien de wensen voor minderwerk strijdigheid met het Bouwbesluit opleveren zal de ondernemer de koper melden dat het wettelijk niet is toegestaan een woning zonder de in het Bouwbesluit vereiste voorzieningen op te leveren.

Gelet op de vragen uit de markt bestaat echter de mogelijkheid, dat op geheel vrijwillige basis en onder een aantal strikte voorwaarden deze woningen kunnen worden aangeboden onder SWK-garantie.

Er is dan sprake van de gelimiteerde Garantie- en waarborgregeling. Het minderwerk valt niet onder de SWK-garantie. De koper dient er zelf voor te zorgen dat de woning voldoet aan het Bouwbesluit.

**Gelet op het vrijwillige karakter van deze regeling is deze mogelijkheid niet door een koper als recht af te dwingen.**

Partijen kunnen dus overeenkomen dat de ondernemer bepaalde materialen en constructies en/of werkzaamheden ten behoeve van de woning niet toepast en/of verricht. Dit "minderwerk" wordt schriftelijk in een nadere overeenkomst vastgelegd, waarin tevens de aansprakelijkheden evenredig tussen partijen worden verdeeld.

Het is immers terecht dat de ondernemer niet aansprakelijk is voor materialen en constructies en/of werkzaamheden die niet door hem zijn toegepast en/of verricht.

De ondernemer zal hierbij een aanvullende overeenkomst sluiten met de koper.

De koper kan de ondernemer verzoeken om bepaalde materialen en constructies en/of werkzaamheden niet toe te passen en/of te verrichten. Het overeenkomen van minderwerk gaat net zover als de ondernemer toestaat, met in achtneming van artikel 7 van de Algemene Voorwaarden SWK van de koop-/aannemingsovereenkomst.

De woordelijke tekst van artikel 7 luidt:

1. De verkrijger kan de ondernemer verzoeken wijzigingen in afwijking van de tekening of de technische omschrijving aan te brengen.  
Zodanig verzoek dient gepaard te gaan met het vragen van kostenopgave van die wijziging.
2. De ondernemer is gerechtigd een zodanig verzoek van de hand te wijzen, indien naar zijn oordeel:
  - a. gezien het stadium van de bouw de gevraagde wijziging ongewenst is te achten;
  - b. die wijziging strijdig is met de opzet van het bouwplan of met de normen waaraan de woning moet voldoen.

Onderwerp: **Kopersinformatie minderwerk**

Opsteller: J. Nammensma

Datum: 16 juni 2024

Blad: 4 van 5

3. Doet zich geen der gevallen in het vorige lid van dit artikel vermeld voor, dan verstrekt de ondernemer binnen drie weken na het verzoek schriftelijk opgave van de prijs van de verzochte wijziging en het tijdstip van betaling daarvan, alsmede mededeling omtrent de eventuele consequenties die deze wijziging ten aanzien van de subsidie kan hebben, en, indien daartoe aanleiding is, opgave van het aantal werkbare werkdagen waarmee de termijn voor oplevering daardoor zal worden verlengd. De wijziging maakt deel uit van het bouwplan, indien de verkrijger binnen een week na ontvangst van de opgave zich schriftelijk daarmee akkoord verklaart. De eventuele uit het bijwerk voorkomende verlenging van de termijn voor oplevering is voor risico van de verkrijger.
4. Het is verkrijger niet toegestaan vóór de oplevering bijwerk of wijzigingen door derden te doen uitvoeren, dan na verkregen toestemming van de ondernemer.

### **INFORMATIE MINDERWERK**

De ondernemer heeft de verplichting om de met volledige SWK-garantie te realiseren woning, conform de afgegeven bouwvergunning alsmede de SWK-garantiënormen te bouwen en op te leveren. Zowel in de bouwvergunning als op grond van de SWK-garantiënormen wordt onder andere de eis gesteld dat de woning moet voldoen aan het Bouwbesluit, zijnde een onderdeel van de Woningwet.

Door het overeenkomen van het weglaten van essentiële onderdelen als minderwerk voldoet de woning bij oplevering niet aan het Bouwbesluit en daarmee eveneens niet aan de bouwvergunning en de gestelde SWK-normen. Doordat de ondernemer voor dat gedeelte zijn verplichtingen niet kan nakomen, wordt minderwerk alleen overeengekomen onder vrijwaring van zijn aansprakelijkheden betreffende het minderwerk door middel van een aanvullende overeenkomst ter limitering van de SWK-garantie.

Het gevolg hiervan is dat u de ondernemer ter zake niet meer contractueel en/of wettelijk aansprakelijk kunt stellen.

Dit houdt tevens in dat een derde de ondernemer niet aansprakelijk kan stellen en u geen SWK-garantie heeft op gebreken aan materialen en constructies ten gevolge van het niet leveren en/of aanbrengen door de ondernemer alsmede op directe en/of indirecte schade en/of gevolgschaden.

**U bent zelf aansprakelijk en verantwoordelijk om de “zelfwerkzaamheden” aan uw woning, na oplevering, zodanig te (doen) verrichten dat aan de gestelde wettelijke voorschriften wordt voldaan.**

**U dient zich adequaat door een deskundige derde te laten informeren inzake:**

- de juiste toepassing en eigenschappen van materialen
- een juiste uitvoering van de werkzaamheden
- een correcte aansluiting op het door de ondernemer opgeleverde werk

**Onderstaand (NIET LIMITATIEF) geven wij u een opsomming van punten waaraan u moet denken bij het weglaten van:**

- **KEUKENINRICHTING**

- de minimaal aan te brengen keukeninventaris in relatie tot de bruikbaarheidseisen conform het Bouwbesluit
- alle installatietechnische aspecten aangaande:
  - de drinkwaterinstallatie en de warmwatervoorziening
  - de riolering
  - het elektra, de gasinstallatie, de CV-installatie en mechanische ventilatie
  - breuk en/of lekkages in leidingen
  - installatiegeluid alsmede andere vormen van geluidsoverlast (bijvoorbeeld waterslag)

Onderwerp: **Kopersinformatie minderwerk**

Opsteller: J. Nammensma

Datum: 16 juni 2024

Blad: 5 van 5

- de energiezuinigheid van de gehele woning in relatie tot de Energie Prestatie Norm
- het niet voldoen aan de specifieke SWK-eisen voor warmwatervoorziening m.b.t.:
  - tapcapaciteit
  - wachttijden
  - minimale watertemperaturen
  - de Model aansluitvoorwaarden
- **SANITAIR BADRUIMTE en TOILET**
  - geluidsisolatie
  - bruikbaarheid
  - alle installatietechnische aspecten aangaande:
    - de drinkwaterinstallatie en de warmwatervoorziening
    - de riolering
    - het elektra, de CV-installatie en mechanische ventilatie
    - breuk en/of lekkages in leidingen
    - installatiegeluid alsmede andere vormen van geluidsoverlast (bijvoorbeeld waterslag)
    - de energiezuinigheid van de gehele woning in relatie tot de Energie Prestatie Norm
    - het niet voldoen aan de specifieke SWK-eisen voor warmwatervoorziening m.b.t.:
      - tapcapaciteit
      - wachttijden
      - minimale watertemperaturen
      - de Model aansluitvoorwaarden
- **WAND- en VLOERAFWERKING BADRUIMTE en TOILET**
  - de waterdichtheid van de wand- en/of vloerafwerking
  - vlakheid dan wel afwatering van de vloerafwerking
  - maatafwijkingen
  - losraken dan wel scheurvorming van het tegelwerk

#### **AANVULLENDE BIJLAGE, indien gebruik wordt gemaakt van een gelimiteerde garantieregeling.**

Het gebruik van een gelimiteerde garantieregeling is noodzakelijk indien er essentiële onderdelen worden weggelaten en indien er onderdelen worden weggelaten die volgens het Bouwbesluit noodzakelijk zijn.

Deze onderdelen worden dan uitgesloten van garantie. Wordt deze bijlage niet toegepast dan vallen de weglatingen bij SWK. gewoon onder de garantie en zeker is dit het geval indien een OPVOLGEND koper gebruik maakt van de garantieregeling.

Het is dus van belang dat het MINDERWERK goed op de bijlage wordt aangegeven. Wordt de bijlage met de koop-/aannemingsovereenkomst afgesloten, dan wordt ervan uitgegaan dat de hierin vermelde koop-/aanneemsom, INCLUSIEF de correctie voor het minderwerk is.

Wanneer dit niet het geval is, dient vanzelfsprekend naast het minderwerk tevens de minderprijs op de bijlage of duidelijk in de meer- en minderwerk opdracht te worden vastgelegd.

Na ontvangst van de bijlage door SWK zal, indien er reeds een waarborgcertificaat aan de kopers verstrekt is, een nieuw exemplaar worden afgegeven, waarop aangegeven dat het om een gelimiteerde garantie gaat. Bij doorverkoop na de oplevering blijft het ook voor een opvolgend koper een gelimiteerde garantie.