



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

V11

Overeenkomstig het model, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020.

Bij deze aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020;
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020.

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

Planregistratienummer : 22-217

Plan (benaming) : Houtrak op Oostenburg Kavel 11G 11H te Amsterdam

Bouwnummer :

Ondergetekenden:

VORM Project 9 B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, met adres: Schiehaven 13, 3024 EC Rotterdam, KvK nummer 53717732, vestigingsnummer 000023576936, hierna in deze akte te noemen: **'de Ondernemer'**, middels een derdenovereenkomst ingeschreven bij SWK, te dezen handelend voor zich of de in artikel 15 genoemde nader te noemen meester, welke nader te noemen meester zal zijn aangewezen vóór het vervallen van de in artikel 15 van deze overeenkomst opgenomen opschortende voorwaarden en welke nader te noemen meester (al dan niet middels een derdenovereenkomst) zal zijn ingeschreven bij SWK;

en

	Verkrijger 1	Verkrijger 2
Naam:	_____	_____
Voornamen:	_____	_____
Geboorteplaats:	_____	_____
Geboortedatum:	_____	_____
Woonplaats:	_____	_____
Postcode:	_____	_____
Straat:	_____	_____
E-mailadres:	_____	_____
Telefoon thuis:	_____	_____
Telefoon mobiel:	_____	_____
Burgerlijke staat:	gehuwd / geregistreerd partnerschap / ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap	
Huwelijksgoederenrecht:	gemeenschap van goederen / huwelijksvoorwaarden / beperkte gemeenschap van goederen	
Legitimatie:	_____	_____

Paraaf Verkrijger:

Blad 1 van 25

Paraaf Ondernemer:



Wordt de hierna onder I van deze akte bedoelde opdracht door beide personen verstrekt? N.v.t. / Ja / Nee, de opdracht wordt door ^C verstrekt. *)

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

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

in overweging nemende:

- dat VORM Project 9 B.V., hierna in deze akte (al naar gelang het geval tevens) te noemen: **'de Verkoper'**, een perceel grond plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade te Amsterdam, kadastraal bekend Gemeente Amsterdam sectie N nummers 4780 en 4781, ongeveer groot driehonderdzeventien vierkante meter (317m²) respectievelijk vierhonderdvier vierkante meter (404m²) in eigendom heeft;
- dat de Verkoper, die grond en het daarop geprojecteerde gebouw zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (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; de splitsingstekening(en) is / zijn ter inzage bij Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. te Utrecht, hierna in deze akte te noemen: **'de Notaris'**;
- dat het / de in de (ontwerp)akte(n) van splitsing met het / de bouwnummer(s) ^C en het / de indexnummer(s) ^C aangeduide appartementsrecht(en) door de Verkoper aan de Verkrijger is / zal worden verkocht;
- dat de Ondernemer op die grond een gebouw zal stichten.

~~(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 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 desbetreffende 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 / de door de Verkrijger gekochte appartementsrecht(en) een aandeel uitmaakt / uitmaken, (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

II De aanneemsom bedraagt:

Paraaf Verkrijger:

Blad 2 van 25

Paraaf Ondernemer:

A.	de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigde en in artikel 4 lid 3 van deze akte genoemde termijnen (inclusief omzetbelasting)	EUR	^C
B.	de nog niet ingevolge artikel 4 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 en in artikel 4 lid 3 van deze akte genoemde verschuldigde termijnen, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 lid 4 van deze akte	EUR	^C
Totaal (A + B + C)		EUR	^C

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 in de overweging 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 met bijbehorende grond.

De in de 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:

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 aannemingsovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Levering

Artikel 2

De levering van het / de in de overweging 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 sub a. en b. bedoelde tijdstippen:

- a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 7 en 9 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede
- b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden.

Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot

Artikel 3

(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 20 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 zekerheid van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 12 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 bankgarantie 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 bankgarantie 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 12 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 4

1. De termijnen van de aanneemsom zijn de volgende:

Paraaf Verkrijger:

Blad 4 van 25

Paraaf Ondernemer:

Kavel 11G

Eenlaagse objecten

1	Aanvang bouw gebouw	8%
2	Ruwe laagste vloer gebouw gereed	10%
3	Ruwe vloer privégedeelte gereed	15%
4	Binnenspouwbladen privégedeelte gereed	10%
5	Buitengevel privégedeelte gereed	5%
6	Dak gebouw waterdicht	21%
7	Stuc-/spuit-/tegelwerk privégedeelte gereed	21%
8	Oplevering privégedeelte	10%

Tweelaagse objecten (indexnummer 27, 29, 36 en 37)

1	Aanvang bouw gebouw	8%
2	Ruwe laagste vloer gebouw gereed	10%
3	Ruwe laagste vloer privégedeelte gereed	7,5%
4	Ruwe hoogste vloer privégedeelte gereed	7,5%
5	Binnenspouwbladen privégedeelte gereed	10%
6	Buitengevel privégedeelte gereed	5%
7	Dak gebouw waterdicht	21%
8	Stuc-/spuit-/tegelwerk privégedeelte gereed	21%
9	Oplevering privégedeelte	10%

Kavel 11H

Eenlaagse objecten

1	Aanvang bouw gebouw	8%
2	Ruwe laagste vloer gebouw gereed	10%
3	Ruwe vloer privégedeelte gereed	15%
4	Binnenspouwbladen privégedeelte gereed	10%
5	Buitengevel privégedeelte gereed	10%
6	Dak gebouw waterdicht	16%
7	Stuc-/spuit-/tegelwerk privégedeelte gereed	21%
8	Oplevering privégedeelte	10%

Tweelaagse objecten (indexnummer 1 t/m 5)

1	Aanvang bouw gebouw	8%
2	Ruwe laagste vloer gebouw gereed	10%
3	Ruwe laagste vloer privégedeelte gereed	7,5%
4	Ruwe hoogste vloer privégedeelte gereed	7,5%
5	Binnenspouwbladen privégedeelte gereed	10%
6	Buitengevel privégedeelte gereed	10%
7	Dak gebouw waterdicht	16%
8	Stuc-/spuit-/tegelwerk privégedeelte gereed	21%
9	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 ^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 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 5% per jaar over de onder II.A 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 c.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 termijnen van de aanneemsom, 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 aanneemsom vervallen.
5. Zolang de Levering niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Ondernemer rente te vergoeden van 6% per jaar, te berekenen als volgt:
- over de onder II.A 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;
 - 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 aanneemsom opeisbaar.
6. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de 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. 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 aanneemsom.

Bouwtijd en start werkbare werkdagen

Artikel 5

1. De Ondernemer verbindt zich het privé-gedeelte binnen **315** 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 11 lid 4 der Algemene Voorwaarden.
2. ~~(A) KEUZE~~
De bouw van het gebouw is begonnen op ~~^C~~.
(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 aanneemsom hetzij middels een andere schriftelijke mededeling.

Overheidssubsidie

Artikel 6

~~(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 7

1. **(A) KEUZE**

Ter zake van de realisering van het / de in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) is door de Verkrijger geen financiering(svoorbehoud) benodigd.

(B) KEUZE

Ter zake van de realisering van het / de in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) is door de Verkrijger 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 rentevorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan EUR [^]C, zulks onder bij de grote geldverstrekking 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 in de overweging van deze akte bedoelde privé-gedeelte is geen huisvestingsvergunning benodigd.

(B) KEUZE

~~Ter zake van de bewoning van het in de overweging 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 aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.
- b. Het inroepen 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 bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling. Het inroepen 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 inroept.
6. Indien ter zake van de realisering van het / de in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) door de Verkrijger financiering benodigd is 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. 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.

SWK Garantie- en waarborgregeling; SWK waarborgcertificaat

Artikel 8

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 22-217 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 9

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 8 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 aanneemsom als een door de Ondernemer aan de Verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

Kosten

Artikel 10

Alle kosten en rechten aan deze akte verbonden, zijn begrepen in de totale aanneemsom.

Afwijkende bepalingen

Artikel 11

Afwijkingen van het in het hoofd van deze akte genoemde model van de 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 12

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

Uitsluitingen

Artikel 13

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 SWK Garantie- en waarborgregeling.

E.e.a. voor zover dit geen beperking impliceert van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

Koppeling met koopovereenkomst

Artikel 14

Deze aannemingsovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Verkrijger en de Verkoper gesloten c.q. te sluiten koopovereenkomst een onverbrekkelijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.

De koopovereenkomst valt niet onder de SWK Garantie- en waarborgregeling.

Dit artikel leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Verkrijger op grond van de onderhavige overeenkomst en de daarin opgenomen, door de Ondernemer jegens de Verkrijger te verrichten prestatie(s).

Opschortende voorwaarden

Artikel 15

~~(A) KEUZE~~

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

(B) KEUZE

1. Deze 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 vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan 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. ^C, nummer ^C, eveneens de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;~~
 - c. de Ondernemer voor ten minste 26 van de in totaal 36 appartementen en 1 commerciële ruimte, 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. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van de Ondernemer;
 - e. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, de eventueel vereiste vergunning onder de Wet Natuurbescherming is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert dat, op basis van het verrichte vooronderzoek omtrent eventueel onder die wet vergunningsplichtige activiteiten, het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen;
 - f. de Verkrijger en Verkoper een Koopovereenkomst hebben gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken;
 - g. de Ondernemer aan de Verkrijger en gelijktijdig aan SWK schriftelijk heeft bericht dat zij de onderhavige overeenkomst definitief en uitsluitend voor zich is aangegaan, dan wel dat de Ondernemer de onderhavige overeenkomst is aangegaan in naam van de bij SWK aangesloten deelnemer: VORM 2050 B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, met adres: Schiehaven 13, 3024EC Rotterdam, KvK nummer 74952188, vestigingsnummer 000042863821, een en ander als bedoeld in artikel 3:67 van het Burgerlijk Wetboek en - voor zover nodig - onder onherroepelijke terugtreding van de Ondernemer als partij bij de onderhavige overeenkomst.
 - h. de derdenovereenkomst is gesloten waarmee de Ondernemer bij SWK wordt ingeschreven.
2. Voor ~~artikel 3 (waarborgsom), artikel 7 leden 1 (financiering) en / of 2 (huisvestingsvergunning) en / of 3 (Nationale Hypotheek Garantie),~~ artikel 8 lid 2 (aanvraag certificaat) en artikel 9 (weigering afgifte certificaat) van de overeenkomst alsmede artikel 11 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 genoemde omgevingsvergunning van overheidswege 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 16

Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de 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 17

1. Op de aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020.
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 2020.



Aanvullende bepalingen die geen deel uitmaken van de model aannemingsovereenkomst van SWK maar met deze aannemingsovereenkomst wel een onverbreekelijk geheel vormen.

Aanvullende definities

In deze aanvullende bepalingen worden de volgende definities gehanteerd. Deze definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

de Aannemingsovereenkomst:

deze tussen de Ondernemer en de Verkrijger te sluiten aannemingsovereenkomst betreffende de Woning;

het Gebouw:

het op het Perceel te realiseren appartementencomplex bestaande uit onder meer woningen, commerciële ruimte(n), fietsenstalling en overige voorzieningen;

de Koopovereenkomst:

de tussen Verkoper en Verkrijger gesloten of te sluiten koopovereenkomst betreffende het Verkochte;

het Perceel:

het perceel grond gelegen aan de Isaac Titsinghkaade te Amsterdam, kadastraal bekend Gemeente Amsterdam sectie N nummers 4780 en 4781, waarop het Project zal worden gerealiseerd;

het Project:

het door Verkoper ontwikkelde bouwplan genaamd "Houtrak", bestaande uit het Gebouw, waarvan het Verkochte deel uitmaakt;

de Omgeving:

de omgeving van het Project waarvan de Woning deel uitmaakt, zoals indicatief weergegeven op de Situatietekening;

de Situatietekening:

de situatietekening waarop het Project indicatief is weergegeven;

het Verkochte:

het / de in de (ontwerp)akte(n) van splitsing met het / de bouwnummer(s) **^C** en het / de indexnummer(s) **^C** aangeduide appartementsrecht(en), waarop de Koopovereenkomst betrekking heeft;

de Woning:

de woning, onderdeel uitmakende van het Gebouw, die de Ondernemer ter uitvoering van de Aannemingsovereenkomst zal realiseren;

de Sluitingsdatum:

de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, te weten **^C**;

Onverbreekelijkheid Koopovereenkomst met Aannemingsovereenkomst

Artikel 18

In afwijking van het bepaalde in artikel 14 vormt de Aannemingsovereenkomst geen onverbreekelijk geheel meer met de Koopovereenkomst vanaf de datum van de Levering.

Gevolgen niet vervullen opschortende voorwaarden. Instemming nader te noemen meester

Artikel 19

Bij niet-totstandkoming van de Aannemingsovereenkomst wegens het niet in vervulling gaan van de in artikel 15 genoemde opschortende voorwaarden, zijn partijen over en weer uitdrukkelijk geen schadevergoeding en/of kostenvergoeding verschuldigd, in welke vorm dan ook.



De Verkrijger is bekend met het feit dat de Ondernemer het voornemen heeft om vóór het vervullen van de in artikel 15 van deze Aannemingsovereenkomst opgenomen opschortende voorwaarden een nader te noemen meester (als bedoeld in artikel 3:67 van het Burgerlijk Wetboek) aan te wijzen, die alsdan zal optreden als partij terzake deze Aannemingsovereenkomst.

De Verkrijger verklaart bij deze reeds op voorhand medewerking en instemming te verlenen aan de Ondernemer ten aanzien van de onder artikel 15 van deze Aannemingsovereenkomst bedoelde aanwijzing van Bot Bouw B.V. of VORM 2050 B.V. tot een nader te noemen meester (als bedoeld in artikel 3:67 van het Burgerlijk Wetboek) onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de nader te noemen meester (al dan niet middels een derdenovereenkomst) is ingeschreven bij SWK.

Melding aanvangsdatum bouw

Artikel 20

De termijn van acht dagen, als bedoeld in artikel 5 lid 2, 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 der werkzaamheden de aanvangsdatum schriftelijk aan Verkrijger mede te delen. De toezending van de desbetreffende factuur aan de Verkrijger wordt gezien als schriftelijke mededeling als bedoeld in dit artikel.

Bouwbesluit

Artikel 21

De Verkrijger verklaart er van op de hoogte te zijn dat de omgevingsvergunning (op grond van de WABO, deelactiviteit bouwen) voor het Project is aangevraagd op 21 juli 2022 en dat derhalve wordt voldaan aan de Bouwbesluit eisen zoals deze op dat moment golden.

Afwijkingen SWK-standaard termijnen

Artikel 22

Indien de termijnen en betalingsregeling van de Aannemingsovereenkomst zoals weergegeven in artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst afwijken van de standaard termijnen en betalingsregeling SWK, prevaleren de in artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst vermelde termijnen en betalingsregeling.

Termijnen

Artikel 23

Op de in de Aannemingsovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Financiering

Artikel 24

1. De Verkrijger zal bij de aanvraag van een rentevoorstel en/of hypotheekofferte ten behoeve van een hypothecaire geldlening rekening dienen te houden met een voldoende geldigheidsduur, in verband met de in de Aannemingsovereenkomst opgenomen termijnen ter zake van opschortende voorwaarden, de daaraan gerelateerde start van de bouw en het moment van de Levering. De Ondernemer is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van (een) rentevoorstel(len) en/of hypotheekoffertes ten behoeve van een hypothecaire geldlening. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 7 lid 6.

2. De Verkrijger zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en kan op de ontbindende voorwaarde van artikel 7 lid 1 van de Aannemingsovereenkomst uitsluitend een beroep doen door aan de Ondernemer één schriftelijke afwijzing te bezorgen.
3. Indien de Verkrijger eigen financiële middelen wenst aan te wenden ter financiering van de Woning, dan zal de Verkrijger allereerst deze eigen financiële middelen aanspreken, alvorens uit een verkregen hypothecaire lening te voldoen.
4. Tevens verklaart de Verkrijger indien hij de koop- en de aanneemsom (gedeeltelijk) financiert door middel van een hypothecaire geldlening, hij zich verplicht uiterlijk bij de Levering, via bewijsstukken aan de Ondernemer op diens verzoek aan te tonen dat het saldo van deze geldlening, al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale koop- en aanneemsom, rente en, voor zover van toepassing, meerwerk te voldoen.
De Verkrijger verplicht op verzoek van de Ondernemer zich in dit kader tevens om uiterlijk bij de Levering een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekende instelling en na ontvangst van de originele bouwnota's.
5. In aanvulling op de eerste volzin zoals genoemd in artikel 7 lid 4 sub b van de Aannemingsovereenkomst geldt het volgende:
De afwijzing dient op naam te staan van de Verkrijger en dient de aangevraagde hoogte van de lening te benoemen. De afwijzing is opgesteld op briefpapier van de betreffende instelling en is (digitaal) ondertekend door een daartoe bevoegd (bank)medewerker.

Casco badruimte(n) en toiletruimte(n)

Artikel 25

1. In afwijking van het onder I van deze akte gestelde, geldt ten aanzien van de badruimte(n) en / of (de) toiletruimte(n) het volgende.
Het aanbrengen en inrichten van de badruimte(n) en / of (de) toiletruimte(n) alsmede het leveren en aanbrengen van het tegelwerk maakt / maken geen onderdeel uit van deze overeenkomst. Eisen die voortvloeien uit het Bouwbesluit ten aanzien van het aanbrengen en inrichten van de badruimte(n) en / of (de) toiletruimte(n) komen voor rekening en risico van de Verkrijger.
De Verkrijger zal zo spoedig mogelijk na oplevering van het privé-gedeelte ervoor zorgdragen dat de badruimte(n) en / of (de) toiletruimte(n) wordt / worden ingericht en de noodzakelijke voorzieningen worden aangebracht en wel op een zodanige wijze dat deze voldoet / voldoen aan het Bouwbesluit.
De na de oplevering van het privé-gedeelte door of onder verantwoordelijkheid van de Verkrijger uit te voeren werkzaamheden die maken dat de badruimte(n) en / of (de) toiletruimte(n) niet aan het Bouwbesluit voldoet / voldoen, vallen niet onder de SWK garantie- en waarborgregeling.
2. De Verkrijger kan geen rechten doen gelden in het kader van de toepasselijke bepalingen van de SWK Garantie- en waarborgregeling ter zake van niet onder verantwoordelijkheid van de Ondernemer aangebrachte constructies en materialen, alsmede eventueel daaruit voortvloeiende of verband houdende gebreken. De Verkrijger dient binnen een redelijke termijn na de oplevering van het privé-gedeelte, 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 (deelactiviteit bouwen) opgenomen aanvullende eisen en het privé-gedeelte 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.

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

Facturering tot aan Levering

Artikel 26

1. De:
 - a. termijnen van de aanneemsom die zijn vervallen per de Sluitingsdatum (zie artikel 4 lid 3), alsmede
 - b. de vergoeding als bedoeld in artikel 4 lid 4 en/of lid 5, alsmede
 - c. de termijnen die eventueel zullen vervallen tussen de Sluitingsdatum en de datum van Levering aan Verkrijger van het Verkochte (bij de Notaris), en/of
 - d. de rente als bedoeld in artikel 4 lid 5 en/of 6,is Verkrijger niet verschuldigd aan de Ondernemer maar aan de Verkoper en worden niet door de Ondernemer maar door de Verkoper aan de Verkrijger in rekening gebracht, overigens met inachtneming van het verder in artikel 4 bepaalde.

De na de Levering te vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Verkrijger aan de Ondernemer verschuldigd zijn en zullen wel door de Ondernemer aan de Verkrijger in rekening worden gebracht, eveneens met inachtneming van het in artikel 4 bepaalde.

De Ondernemer vrijwaart de Verkrijger voor alle aanspraken tot betaling uit dit artikel voortvloeiende, indien en naarmate de Verkrijger de door hem verschuldigde betaling aan de Verkoper zal hebben gedaan.
2. Het voorgaande geschiedt om fiscale redenen.

Het feit dat Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan de Verkrijger levert (bij notarieel transport), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De ten tijde van de Levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Verkrijger zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Verkrijger aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. De Verkrijger zal zich jegens de Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

Waarmerking

Artikel 27

In afwijking van het gestelde onder I zijn de daargenoemde splitsingsakte, '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 gelijkkluidend zijn.

Omgeving

Artikel 28

De Omgeving van het Project waarvan het gebouw deel uitmaakt, zoals weergegeven op de Situatietekening, is in ontwikkeling. Dit betekent dat de woningtypen en -aantallen in de Omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn. 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. De Omgeving

valt buiten de verantwoordelijkheid van de Ondernemer en maakt uitdrukkelijk geen onderdeel uit van de Aannemingsovereenkomst.

Brochure; promotiemiddelen; woonomgeving/wijk in ontwikkeling

Artikel 29

1. De gegevens die in de verkoopbrochure of anderszins zijn verstrekt met betrekking tot de woonomgeving, onder meer bestaande uit de situatietekening(en), artist-impression(s) en foto's, betreffen de ten tijde van het opstellen van de verkoopbrochure te verwachten impressie van de woonomgeving. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
2. De Verkrijger is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, die door of namens de Ondernemer ter beschikking zijn gesteld of zijn overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie. In verband hiermee kan de Verkrijger aan de promotiemiddelen geen rechten ontleen.
3. De Situatietekening betreft een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de bebouwingen, groenstroken, bomen, belendingen, afmetingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, rijstroken en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Tekeningen of omschrijvingen, voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkplan, hebben geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Alle getoonde tekeningen, artist impressions, foto's, staten en dergelijke zijn indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De kleuren in de artist impressions kunnen mogelijk niet geheel representatief zijn voor de werkelijk toe te passen kleuren in de Woning c.q. het Gebouw.
4. De Ondernemer sluit iedere aansprakelijkheid voor schade van de Verkrijger ten gevolge van eventuele (toekomstige) wijzigingen in de verwachte woonomgeving uit.
5. Een en ander voor zover het bepaalde in dit artikel niet in strijd is met de Algemene Voorwaarden.

Planaanpassing

Artikel 30

Indien, op aanwijzing van gemeentelijke instanties, het benodigd is om vereiste planaanpassingen door te voeren, hetzij aan de Woning, hetzij aan het Gebouw, hetzij aan de Omgeving, vrijwaart de Verkrijger de Ondernemer van enige aansprakelijkheid en kan dit niet leiden tot de ontbinding van de gesloten Aannemingsovereenkomst (en de hiermee onlosmakelijk verbonden Koopovereenkomst) of enige vorm van (financiële) compensatie aan de Verkrijger.

Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 en 3 van de Algemene Voorwaarden behorende bij deze Aannemingsovereenkomst.

Onwerkbaar werkdagen als gevolg van vondsten op het bouwterrein

Artikel 31

In aanvulling op artikel 11 lid 1 van de Algemene Voorwaarden gelden tevens als onwerkbaar werkdagen de dagen die de Ondernemer de bouw van het betrokken gebouw noodzakelijkerwijze heeft moeten stilleggen c.q. opschorten als gevolg van de vondst van explosieven/munitie in de grond, de vondst van asbest en/of ernstige verontreiniging en/of archeologische vondsten op het bouwterrein. De Ondernemer zal in dat geval een schriftelijke verklaring van de Gemeente aan de Verkrijger overleggen, waarin wordt vastgesteld welke werkdagen als gevolg van deze vondsten als onwerkbaar moeten worden beschouwd. De opgave van de Gemeente van het aantal onwerkbaar werkdagen als gevolg van deze oorzaak geldt als bindend voor partijen.

Bouwrijp en woonrijp maken

Artikel 32a

Het bouw- en woonrijp maken (inclusief de inrichting van het openbaar gebied) valt buiten de contractuele verplichtingen en verantwoording van de Ondernemer. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met het bepaalde in de Algemene Voorwaarden.

Krijtstreepmethode

Artikel 32b

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.

Aanleg-, aansluit- en ingebruikstellingskosten

Artikel 33

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de aanneemsom begrepen. Voor de aansluiting (abonnement) dient de Verkrijger zelf zorg te dragen en derhalve zijn de te maken kosten hiervoor niet in de aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot de dag van de oplevering voor rekening van de Ondernemer.

Belastingen en lasten

Artikel 34

De Verkrijger is ermee bekend, dat in aanvulling op artikel 9 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.

Sleuteloverdracht/Oplevering

Artikel 35

Ten tijde van de oplevering als bedoeld in artikel 11 lid 4 van de Algemene Voorwaarden overhandigt de Ondernemer de sleutel aan de Verkrijger mits alle (inclusief de eventueel door hem verschuldigde meerwerksom) door de Verkrijger aan de Ondernemer verschuldigde betalingen zijn ontvangen.

Indien de sleutel niet aan de Verkrijger wordt overhandigd en de Woning 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.

Verkrijgers verklaren elkaar bij deze over en weer volmacht te verlenen tot het ondertekenen van het proces-verbaal van oplevering.

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 ingeval van geschil, de op verzoek van de Verkrijger door arbiters erkende, gebreken en tekortkomingen te herstellen overeenkomstig het omtrent bepaalde in artikel 14 van de Algemene Voorwaarden (herstel tekortkomingen).

Hoofdelijkheid

Artikel 36

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 4 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.

Woon- c.q. vestigingsplaatskeuze partijen

Artikel 37

De Ondernemer en de Verkrijger kiezen ter zake van de uitvoering van deze Aannemingsovereenkomst woon- c.q. vestigingsplaats op de in aanhef van deze Aannemingsovereenkomst, 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 Aannemingsovereenkomst, onverwijld een schriftelijk opgave aan diens wederpartij doen toekomen, onder gelijktijdige verzending van een afschrift daarvan aan de Notaris.

Persoonsgegevens

Artikel 38

Paraaf Verkrijger:

Blad 20 van 25

Paraaf Ondernemer:



De Verkrijger is ermee bekend dat de Ondernemer de persoonsgegevens van de Verkrijger zo nodig ter beschikking stelt aan onderaannemers, leveranciers en derden die in het kader van de realisatie van de Woning door de Ondernemer worden ingeschakeld, een en ander met inachtneming van de Algemene verordening gegevensbescherming.

Schriftelijkheidsvereiste

Artikel 39

Het is de Verkrijger bekend dat uitsluitend op schriftelijk gemaakte afspraken een beroep kan worden gedaan.

Ondertekening overeenkomst Ondernemer

Artikel 40

De Aannemingsovereenkomst bindt de Ondernemer eerst na diens ondertekening.

Verwerking persoonsgegevens SWK

Artikel 41

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.

Consumentendossier artikel 7:757a BW

Artikel 42

Ter zake van het consumenten opleverdossier (als bedoeld in het toekomstige artikel 7:757a Burgerlijk Wetboek dat vermoedelijk in werking zal treden op 1 juli 2023) geldt dat de Verkrijger ten tijde van de oplevering van het privé-gedeelte van de Ondernemer een opleverdossier ontvangt dat bestaat uit, en beperkt is tot, de hieronder benoemde zaken. Dit voor zover de installaties en materialen zijn aangebracht door de Ondernemer en onderdeel zijn van de aannemingsovereenkomst.

- Specifieke gebruiksvoorschriften van toegepaste materialen in het privé-gedeelte, indien van toepassing.
- Specifieke onderhoudsadviezen van toegepaste materialen in het privé-gedeelte, indien van toepassing.
- Gebruikershandleidingen van toegepaste installaties in het privé-gedeelte.
- Revisietekeningen waarop aangegeven de aansluitposities van de installaties in het privé-gedeelte.
- Instelgegevens ventielen van de ventilatie-installatie in het privé-gedeelte.
- Groepenkaart van de meterkast in het privé-gedeelte.
- Kleur- en materialenstaat van de in het zicht blijvende materialen in het privé-gedeelte.
- Energielabel.
- Informatieblad meldingen garanties en storingen.

Doorverkoop

Artikel 43

Het is de Verkrijger zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Ondernemer niet toegestaan zijn rechten en plichten uit de Aannemingsovereenkomst aan derden over te dragen,

voordat de oplevering heeft plaatsgevonden. Ook economische eigendomsoverdracht voor de eerste oplevering behoeft schriftelijke toestemming van de Ondernemer. Aan eventuele toestemming kan de Ondernemer voorwaarden verbinden.

Warmte-/koude opwekinstallatie

Artikel 44

1. De Verkrijger is ermee bekend dat de Woning aangesloten wordt op een energieopwekkingsinstallatie, hierna te noemen: “het Systeem”, en dat er geen voorzieningen worden gerealiseerd voor levering van (aard)gas aan de Woning.
2. Door de Verkrijger zal een overeenkomst voor levering warmte/koude en huur apparatuur worden gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eteck Warmte Holding B.V. (“Eteck”). Ter zake (onderdelen van) het Systeem zal een (onder)opstalrecht worden gevestigd ten behoeve van Eteck.
3. Het Systeem wordt niet door de Ondernemer gerealiseerd maar door Eteck en valt louter onder de verantwoordelijkheid van Eteck. De aanleg en kwaliteit van het Systeem is uitgesloten van de SWK Garantie- en waarborgregeling en is geen onderdeel van de Aannemingsovereenkomst. Iedere schade aan het Systeem alsmede directe en / of indirecte gevolgschade en / of het niet voldoen aan de garantienormen ter zake, is uitgesloten van de SWK Garantie- en waarborgregeling.
4. De bodembron van het Systeem behoort niet tot de leveringsomvang van de Ondernemer. Conform de Algemene Toelichting behorende bij deze Aannemingsovereenkomst geldt dat het boren c.q. slaan van de bron(nen) derhalve niet als start bouw van het gebouw, waarvan het privé-gedeelte deel uitmaakt, wordt gekwalificeerd maar het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden of, wanneer dat eerder plaatsvindt, de start van het heiwerk.

Kabeltelevisie/glasvezel

Artikel 45

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

Ondertekening

Artikel 46

De Verkrijger heeft alle bepalingen en voorwaarden gelezen, begrepen en uitdrukkelijk aanvaard.

Deze overeenkomst is door partijen digitaal ondertekend.



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 aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020;
2. de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020;
3. de SWK Garantie- en waarborgregeling 2020 en het bijbehorend Garantiesupplement, bestaande uit de Modules I F en II U;
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. Verkoopbescheiden conform het Document van Waarmerking d.d. 22-02-2023

Deze overeenkomst is door partijen digitaal ondertekend.



Document van Waarmerking

Houtrak op Oostenburg

versie 22-02-2023

Onderstaande documenten vormen een onverbrekkelijk geheel met de Koop- en Aannemingsovereenkomst.

I. Verkrijger verklaart de volgende contractstukken te hebben ontvangen en ingezien voor het tekenen van de Koop- en Aannemingsovereenkomst.

1.	SWK Aannemingsovereenkomst (v11)	22-02-2023
2.	SWK Algemene Voorwaarden	05-03-2020
3.	SWK Algemene Toelichting	05-03-2020
4.	SWK Garantie- en Waarborgregeling	01-01-2020
5.	SWK Brochure	01-02-2020
6.	SWK Garantie Module I-F	28-01-2020
7.	SWK Garantie Module II-U	01-01-2022
8.	Informatieblad Base Line Appartement	25-11-2022
9.	Koperscontracttekeningen	22-02-2023
	Gebouw 11H	
	Type A, Bouwnummer 1	22-02-2023
	Type B, Bouwnummer 2	22-02-2023
	Type B _{sp} , Bouwnummer 4	22-02-2023
	Type C, Bouwnummer 3	22-02-2023
	Type D, Bouwnummer 5	22-02-2023
	Type E, Bouwnummers 6, 11, 16, 21, 24	22-02-2023
	Type F, Bouwnummers 7, 12, 17	22-02-2023
	Type F _{sp} , Bouwnummers 9, 13, 18	22-02-2023
	Type G, Bouwnummers 8, 14, 19	22-02-2023
	Type H, Bouwnummers 10, 15, 20, 23, 26	22-02-2023
	Type I, Bouwnummers 22, 25	22-02-2023
	Gebouw 11G	
	Type J, Bouwnummer 28	22-02-2023
	Type K, Bouwnummer 29	22-02-2023
	Type L, Bouwnummers 30, 33	22-02-2023
	Type M, Bouwnummers 31, 34	22-02-2023
	Type N, Bouwnummer 32, 35	22-02-2023
	Type O, Bouwnummer 36	22-02-2023
	Type P, Bouwnummer 37	22-02-2023
	Zuidoostgevel	22-02-2023
	Zuidwestgevel	22-02-2023

Paraaf Verkrijger:

Blad 24 van 25

Paraaf Ondernemer:



Noordoostgevel	22-02-2023
Noordwestgevel	22-02-2023
Doorsnede A-A	22-02-2023
Doorsnede B-B	22-02-2023
Overzichtsplattegrond Kelder	22-02-2023
Overzichtsplattegrond Begane Grond	22-02-2023
Overzichtsplattegrond 1 ^e verdieping	22-02-2023
Overzichtsplattegrond 2 ^e verdieping	22-02-2023
Overzichtsplattegrond 3 ^e verdieping	22-02-2023
Overzichtsplattegrond 4 ^e verdieping	22-02-2023
Overzichtsplattegrond 5 ^e verdieping	22-02-2023
Overzichtsplattegrond Dak	22-02-2023
Situatietekening	22-02-2023
10. Technische Omschrijving	22-02-2023
11. Pakketbrochure Base Line	22-02-2023
12. Koopovereenkomst (v9)	07-11-2022
13. Akte van Splitsing	07-11-2022
14. Splitsingstekening	15-12-2022

De stukken onder I. bedoeld zijn tevens door de ondernemer bij de Notaris onder berusting gesteld.

- II. Door ondertekening van deze bladzijde verklaren partijen alle bovengenoemde stukken te waarmerken dan wel te hebben gewaarmerkt als bedoeld in de tussen partijen gesloten Koop- en Aannemingsovereenkomst.

Deze overeenkomst is door partijen digitaal ondertekend