



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

Overeenkomstig het model, vastgesteld door SWK op 01 januari 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 certificaatafgifte**

Projectomschrijving : Project Blok 16 (De Prins) kavel 3 Oostenburg te Amsterdam, bouwnummers 2, 54, 59, 62, 67, 70, 75, 78, 83, 86, 91, 94, 99, 102, 107, 110 tot en met 125

Planregistratienummer : **SA 68.04.90.336**

Bouwnummer :

Ondergetekenden :

**Bot Bouw B.V.**

K.P.C. de Bazelweg 2  
1703 DJ Heerhugowaard  
statutair gevestigd te Heerhugowaard,  
ingeschreven in het handelsregister  
onder nummer 37034739, vestigingsnummer 000015771091,  
hierna te noemen **de Ondernemer**, ingeschreven via derdenovereenkomst 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	
Huwelijksgoederen recht:	gemeenschap van goederen / huwelijksvoorwaarden / beperkte gemeenschap van goederen	
Legitimatie:	_____	_____

\_\_\_\_\_  
Paraaf Ondernemer

\_\_\_\_\_  
Paraaf Verkrijger



_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

Wordt de hierna onder I van deze aannemingsovereenkomst 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 3 B.V., hierna in deze akte te noemen: '**de Verkoper**', een perceel grond plaatselijk bekend nabij de Oostenburgermiddenstraat te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N nummer 4796 in eigendom heeft **verkregen**;
- dat de Verkoper die grond tezamen met de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N nummers 4751, 4752 en 4753 en het daarop geprojecteerde gebouw heeft gesplitst in appartementsrechten waarbij de aldus ontstane hoofdappartementsrechten zodanig verdeeld zijn dat (onder meer) Blok 16 is toebedeeld aan Verkoper, een en ander overeenkomstig de akte van (wijziging) hoofdsplitsing en toedeling met de daarbij behorende tekening(en) en het in die akte van (wijziging) hoofdsplitsing en toedeling vastgestelde reglement, welke akte van hoofdsplitsing is opgesteld door Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. te Utrecht en/of Amsterdam, hierna in deze akte te noemen: '**de Notaris**';
- dat de Verkoper Blok 16 vervolgens zal ondersplitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte(n) van ondersplitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte(n) van ondersplitsing vastgestelde en / of aangeduide huishoudelijk reglement; de splitsingstekening(en) is / zijn ter inzage bij de Notaris;
- dat het / de in de (ontwerp)akte(n) van ondersplitsing met het / de bouwnummer(s) **^C** en het / de indexnummer(s) **^C** aangeduide appartementsrecht(en) door de Verkoper en de Verkrijger is / zal worden verkocht;
- dat de Ondernemer op die grond een gebouw (Blok 16) zal stichten.

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 ondersplitsing.

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:

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	<sup>^</sup> C
B. de nog niet ingevolge artikel 4 lid 1 van deze akte verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)	EUR	<sup>^</sup> 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	<u>EUR</u>	<sup>^</sup> C
Totaal (A + B + C)	EUR	<sup>^</sup> 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:
- |  |     |
|--|-----|
| Termijn 1: aanvang bouw gebouw                         | 8%  |
| Termijn 2: ruwe laagste vloer gebouw gereed            | 10% |
| Termijn 3: ruwe vloer privégedeelte gereed             | 15% |
| Termijn 4: binnenspouwbladen privégedeelte gereed      | 10% |
| Termijn 5: buitengevel privégedeelte gereed            | 15% |
| Termijn 6: dak gebouw waterdicht                       | 11% |
| Termijn 7: stuc-/spuit-/tegelwerk privégedeelte gereed | 21% |
| Termijn 8: oplevering privégedeelte gereed             | 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 rato 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 1 (01-02-2021)                                    | EUR | <b>^C</b> |
| - termijn <b>^C</b> ( <b>^C</b> datum werkzaamheden gereed) | EUR | <b>^C</b> |
| - termijn <b>^C</b> ( <b>^C</b> datum werkzaamheden gereed) | EUR | <b>^C</b> |
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 **6%** 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:
  - a. 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;
  - b. over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van de Levering.Deze rente dient eveneens bij de Levering te worden voldaan. Op de dag van de Levering wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de 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 vijfhonderd (500) 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 1 februari 2021.

~~**(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 @@@@, zulks onder bij de grote geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR @@@@.

**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 invoeren van de ontbinding op grond van de leden 1 en / of 3 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling.  
Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de betreffende (gemeentelijke) instantie.
- 5.** Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 3 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden 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 (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 rentevorstel 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 **SA 68.04.90.336** 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 onverbreeklijk 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 **negen (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 **^C** van de in totaal **^C** appartementen, waaruit het onderhavige project bestaat, een SWK overeenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Ondernemer na voorafgaande schriftelijke goedkeuring door SWK binnen deze termijn de Verkrijger schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;~~
  - ~~d. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd:~~
    - ~~i. voldoet aan de milieuvoorschriften voor wat betreft de realisatie van het project;~~
    - ~~ii. in bouwrijpe staat verkeert en~~
    - ~~iii. 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 derdenovereenkomst waaronder de Ondernemer bij SWK is ingeschreven, is gesloten.~~
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 **^C** 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.**

---

### **Onverbreekelijke koopovereenkomst met aannemingsovereenkomst**

#### **Artikel 18**

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 14 vormt deze aannemingsovereenkomst geen onverbreekelijk geheel meer met de tussen de Verkrijger en de Verkoper gesloten koopovereenkomst vanaf het moment waarop de Verkoper aan de Verkrijger het in de overweging van deze overeenkomst bedoelde appartementsrecht heeft geleverd.

### **Bankgarantie 5% regeling**

#### **Artikel 19**

1. De Ondernemer zal uiterlijk bij de aankondiging van de oplevering ten behoeve van de Verkrijger een bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 2 sub a van de Algemene Voorwaarden stellen, welke bankgarantie alsdan in de plaats zal treden van het aan de Verkrijger ingevolge lid 1 van voornoemd artikel toekomstige opschortingsrecht.
2. Vanwege de onder lid 1 gestelde vervangende zekerheid, is de Verkrijger gehouden om de laatste termijn(en) van de aanneemsom geheel en zonder korting aan de Ondernemer te betalen.
3. De Notaris, onder wie de onder lid 1 genoemde bankgarantie berust, zal bij de aankondiging van de oplevering eenmalig een kopie van de bankgarantie aan de Verkrijger zenden.

### **Archeologische vondsten**

#### **Artikel 20**

In aanvulling op artikel 11 lid 1 van de Algemene Voorwaarden gelden tevens als onwerkbare werkdagen de dagen die de Ondernemer de bouw van het privé-gedeelte noodzakelijkerwijze heeft moeten stilleggen c.q. opschorten als gevolg van archeologische vondsten op het Perceel. De Ondernemer zal in dat geval een schriftelijke verklaring van de Gemeente aan de Verkrijger overleggen, waarin wordt vastgesteld welke werkdagen als gevolg van de vondst(en) als onwerkbaar moeten worden beschouwd. De opgave van de Gemeente van het aantal onwerkbare werkdagen als gevolg van deze oorzaak geldt als bindend voor partijen.

### **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 in de overweging van deze overeenkomst bedoelde appartementsrecht is aangevraagd op 19 juli 2019 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 deze aannemingsovereenkomst afwijken van de standaard termijnen en betalingsregeling SWK, prevaleren de in artikel 4 van deze aannemingsovereenkomst vermelde termijnen en betalingsregeling.

## **Termijnen**

### **Artikel 23**

Op de in deze aannemingsovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

## **Financiering**

### **Artikel 24**

1. De Ondernemer is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van hypotheekoffertes en/of rentevoorstellen ten behoeve van een hypothecaire geldlening die aan de Verkrijger zijn uitgebracht. 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 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 het privé-gedeelte, 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.

## **Facturering tot aan Levering**

### **Artikel 25**

1. De termijnen van de aanneemsom die zijn vervallen per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen (zie artikel 4 lid 3), alsmede de vergoeding als bedoeld in artikel 4 lid 4, alsmede de termijnen die eventueel zullen vervallen tussen de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en de datum van levering aan Verkrijger van de in de overweging genoemde onroerende za(a)k(en) (bij de Notaris), alsmede de rente als bedoeld in artikel 4 lid 5, 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 aan wie de Verkrijger bevrijdend betaalt, overigens met inachtneming van het verder in artikel 4 bepaalde. De na notarieel transport 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 deze overeenkomst 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 de Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de kavel 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 (notarieel transport) 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 deze aannemingsovereenkomst. Verkrijger zal zich jegens de Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

## Waarmerking

### Artikel 26

In afwijking van het gestelde onder I van de aannemingsovereenkomst zijn de daargenoemde "technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging" niet door beide partijen gewaarmerkt doch door de Ondernemer gewaarmerkt en vervolgens gedeponereerd bij de Notaris. De Verkrijger verklaart een exemplaar van zowel de onder I van de aannemingsovereenkomst als de in het Document van waarmerking genoemde stukken te hebben ontvangen.

De Ondernemer verklaart dat de bij de Notaris gedeponereerde stukken gelijkkluidend zijn aan de door de Verkrijger ontvangen stukken.

## Wijziging(en), omgeving

### Artikel 27

1. De Verkrijger is ermee bekend en stemt ermee in dat de Ondernemer zich het recht voorbehoudt die wijzigingen in het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten. De Ondernemer zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, ten minste veertien dagen voorafgaand aan de oplevering schriftelijk mededelen aan de Verkrijger.
2. De omgeving van het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, (hierna te noemen: "**de Omgeving**"), zoals weergegeven op de situatietekening, is in ontwikkeling. Dit betekent dat de woningtypen en -aantallen in de Omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn. De 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.

## Brochure; promotiemiddelen; woonomgeving/wijk in ontwikkeling

### Artikel 28

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 is (mede) gebaseerd op door de Gemeente verstrekte gegevens en 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 illustratief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
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 het bepaalde in dit artikel niet in strijd is met de Algemene Voorwaarden.

## **Planaanpassing**

### **Artikel 29**

Indien, op aanwijzing van gemeentelijke instanties, het benodigd is om vereiste planaanpassingen door te voeren, hetzij aan het privé-gedeelte, 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.

## **Bouwrijp en woonrijp maken**

### **Artikel 30**

Het bouw- en woonrijp maken (inclusief de inrichting van het openbaar gebied) valt buiten de contractuele verplichtingen en verantwoording van de Ondernemer. Deze wordt door, of in opdracht van Stichting Stadgenoot gerealiseerd.

Een en ander voor zover dit niet in strijd is met het bepaalde in de Algemene Voorwaarden.

## **Krijtstreepmethode**

### **Artikel 31**

Bij de opstelling van de daglichtberekening is gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijke methode, 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 gedeeltes aanwezig kunnen zijn.

## **CASCO keuken, badruimte(n) en / of toiletruimte(n)**

### **Artikel 32**

In afwijking van het onder I van deze overeenkomst gestelde, geldt ten aanzien van de keuken, badruimte(n) en / of (de) toiletruimte(n) het volgende.



Het aanbrengen en inrichten van de keuken, badruimte(n) en / of (de) toiletruimte(n) alsmede het leveren en aanbrengen van het tegelwerk maakt / maken geen onderdeel uit van deze overeenkomst. Daarmee voldoet het middels deze overeenkomst verkochte, bij oplevering daarvan, niet aan het Bouwbesluit. Eisen die voortvloeien uit het Bouwbesluit ten aanzien van het aanbrengen en inrichten van de keuken, 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 verkochte ervoor zorgdragen dat de keuken, badruimte(n) en / of (de) toiletruimte(n) wordt / worden ingericht en de noodzakelijke voorzieningen worden aangebracht en wel op een zodanige wijze dat deze alsnog voldoet / voldoen aan het Bouwbesluit.

De na de oplevering van het verkochte door of onder verantwoordelijkheid van de Verkrijger uit te voeren werkzaamheden die maken dat de keuken, badruimte(n) en / of (de) toiletruimte(n) aan het Bouwbesluit voldoet / voldoen, vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.

In afwijking van het onder artikel 5 van deze overeenkomst gesteld, is het prive-gedeelte bij oplevering dus niet geheel voor bewoning gereed.

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 privégedeelte, 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 privégedeelte gereed te melden bij de desbetreffende gemeentelijke instantie.

Voor aanvullende informatie verwijzen wij u naar het informatieblad 'casco appartement'.

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

### **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 een eventueel door de Gemeente tijdens de bouw van het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement 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 het privé-gedeelte 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 het privé-gedeelte 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 "HERSTEL TEKORTKOMINGEN" bepaalde in de bij deze aannemingsovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden.

## **Opleverdossier** **Artikel 36**

Ter zake van het consumenten opleverdossier (als bedoeld in het toekomstige artikel 7:757a Burgerlijk Wetboek dat vermoedelijk in werking zal treden op 1 januari 2022) geldt dat De Verkrijger ten tijde van de oplevering van de woning/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 de woning, indien van toepassing.



Specifieke onderhoudsadviezen van toegepaste materialen in de woning, indien van toepassing.

Gebruikershandleidingen van toegepaste installaties in de woning.

Revisietekeningen waarop aangegeven de aansluitposities van de installaties in de woning.

Instelgegevens ventielen van de ventilatie installatie in de woning.

Groepenkaart van de meterkast in de woning.

Kleur- en materialenstaat van de in het zicht blijvende materialen in de woning.

Energie label.

Informatieblad meldingen garanties en storingen.

## **Hoofdelijkheid**

### **Artikel 37**

Indien meerdere personen als Verkrijgers betrokken zijn bij deze aannemingsovereenkomst kunnen de Verkrijgers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze aannemingsovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. Bij deze verlenen de Verkrijgers elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze aannemingsovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen. Voor de uit deze aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn de Verkrijgers hoofdelijk verbonden.

## **Woon- c.q. vestigingsplaatskeuze partijen**

### **Artikel 38**

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 39**

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 het privé-gedeelte door de Ondernemer worden ingeschakeld, een en ander met inachtneming van de Algemene verordening gegevensbescherming.

## **Schriftelijkheidsvereiste**

### **Artikel 40**

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

## **Ondertekening overeenkomst Ondernemer**

### **Artikel 41**

De aannemingsovereenkomst bindt de Ondernemer eerst na diens ondertekening.

## **Verwerking persoonsgegevens SWK**



### **Artikel 42**

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.

### **Vaststelling waarborg**

#### **Artikel 43**

De SWK waarborg omvat de gecertificeerde bouwnummers van de in de akten van splitsing als appartementsindex 11 aangeduide appartementen alsmede, naar rato van het aantal gecertificeerde bouwnummers, de gemeenschappelijke gedeelten toebehorend aan appartementsindex 11.

### **WKO-installatie Eteck**

#### **Artikel 44**

De hierna te noemen werkzaamheden behoren niet tot de contractuele verplichtingen van de Ondernemer:

de aanleg en kwaliteit van het systeem ten behoeve van de ruimteverwarming, - koeling en tapwaterverwarming van/in het privé-gedeelte, waaronder uitdrukkelijk begrepen het slaan van de bodembron(nen) van de te realiseren energieopwekkingsinstallatie (WKO-installatie) ten behoeve van onder meer het gebouw (Blok 16).

De energieopwekkingsinstallatie die door Eteck Warmte Oostenburg B.V. wordt aangebracht valt louter onder de verantwoordelijkheid van Eteck Warmte Oostenburg B.V.

De aanleg en kwaliteit van de te realiseren energieopwekkingsinstallatie is uitgesloten van de SWK Garantie- en waarborgregeling en is geen onderdeel van deze aannemingsovereenkomst.

Iedere schade aan de te realiseren energieopwekkingsinstallatie alsmede directe en / of indirecte gevolgschade en / of het niet voldoen aan de garantienormen ter zake, is uitgesloten van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

#### **Artikel 45**

In afwijking op Artikel 4(a) en Lid 5 dient te worden gelezen in plaats van 'in het hoofd van deze Akte genoemde datum van overeenkomen': '1 mei 2021'.

### **Ondertekening**

#### **Artikel 46**

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

Getekend te \_\_\_\_\_  
op \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

De Ondernemer:

\_\_\_\_\_

Getekend te \_\_\_\_\_  
op \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

De Verkrijger:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Paraaf Ondernemer

\_\_\_\_\_  
Paraaf Verkrijger



---

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

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 T;
4. de in de overweging van deze akte bedoelde (ontwerp)akte(n) van (wijziging) splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte(n) van splitsing vastgestelde en / of aangeduide huishoudelijk reglement, en
5. Verkoopbescheiden conform het Document van Waarmmerking d.d. 24-03-2021.

Getekend te \_\_\_\_\_

op \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

De Verkrijger:

\_\_\_\_\_

Project De Prins te Amsterdam  
versie: 24-03-2021

## Document van waarmerking

Onderstaande documenten vormen een onverbrekkelijk geheel met de koop-/aannemingsovereenkomst.

I. Verkrijger verklaart de volgende contractstukken te hebben ontvangen en ingezien voor het tekenen van de koop-/ aannemingsovereenkomst:

1.	SWK aannemingsovereenkomst (modelovereenkomst)		19-03-2021
2.	SWK Algemene Voorwaarden		5-03-2020
3.	SWK Algemene Toelichting		5-03-2020
4.	SWK Garantie en waarborg regeling 2020		
5.	SWK Brochure januari 2020		
6.	SWK garantie Module II-T		16-01-2020
7.	SWK garantie supplement Module I-F		28-01-2020
8.	Informatieblad casco appartement		24-03-2021
9.	(ontwerp)akte(n) van splitsing en de bijbehorende tekening(en)		
	Akte van Hoofdsplitsing		15-05-2020
	(hoofd)splitsingstekening		11-05-2020
	Akte wijziging Hoofdsplitsing		16-12-2020
	Wijziging (hoofd)splitsingstekening		9-12-2020
	Ontwerp van de akte van (onder)splitsing in appartementen Blok 16		27-01-2021
	Concept (onder)splitsingstekeningen Blok 16		9-12-2020
10.	Koperscontracttekeningen		
	Renvooi		24-03-2021
	Plattegrond woningtype B	bouwnr 2	24-03-2021
	Plattegrond woningtype H	bouwnrs 114	24-03-2021
	Plattegrond woningtype H1	bouwnrs 122	24-03-2021
	Plattegrond woningtype H2	bouwnrs 111	24-03-2021
	Plattegrond woningtype H3	bouwnrs 119	24-03-2021
	Plattegrond woningtype I	bouwnrs 117 en 125	24-03-2021
	Plattegrond woningtype I1	bouwnrs 116 en 124	24-03-2021
	Plattegrond woningtype J	bouwnrs 54, 62, 70 en 78	24-03-2021
	Plattegrond woningtype J1	bouwnrs 59, 67, 75 en 83	24-03-2021
	Plattegrond woningtype K	bouwnrs 113 en 121	24-03-2021
	Plattegrond woningtype M	bouwnrs 112 en 120	24-03-2021
	Plattegrond woningtype N	bouwnrs 91, 99, 107, 115 en 123	24-03-2021
	Plattegrond woningtype N1	bouwnrs 86, 94, 102 en 110	24-03-2021
	Plattegrond woningtype N2	bouwnrs 118	24-03-2021
	Zuidoostgevel		24-03-2021
	Zuidwestgevel		24-03-2021
	Noordoostgevel		24-03-2021

Noordwestgevel	24-03-2021
Doorsnede A-A	24-03-2021
Doorsnede B-B	24-03-2021
Doorsnede C-C	24-03-2021
Overzichtsplattegrond begane grond	24-03-2021
Overzichtsplattegrond -800 en + 2000	24-03-2021
Overzichtsplattegrond 1 <sup>e</sup> verdieping	24-03-2021
Overzichtsplattegrond 2 <sup>e</sup> verdieping	24-03-2021
Overzichtsplattegrond 3 <sup>e</sup> verdieping	24-03-2021
Overzichtsplattegrond 4 <sup>e</sup> verdieping	24-03-2021
Overzichtsplattegrond 5 <sup>e</sup> verdieping	24-03-2021
Overzichtsplattegrond 6 <sup>e</sup> verdieping	24-03-2021
Overzichtsplattegrond 7 <sup>e</sup> verdieping	24-03-2021
Overzichtsplattegrond 8 <sup>e</sup> verdieping	24-03-2021
Overzichtsplattegrond 9 <sup>e</sup> verdieping	24-03-2021
Overzichtsplattegrond 10 <sup>e</sup> verdieping	24-03-2021
Overzichtsplattegrond 11 <sup>e</sup> verdieping	24-03-2021
Overzichtsplattegrond 12 <sup>e</sup> verdieping	24-03-2021
Overzichtsplattegrond 13 <sup>e</sup> verdieping	24-03-2021
Overzichtsplattegrond 14 <sup>e</sup> verdieping	24-03-2021
11. Technische Omschrijving	24-03-2021
12. Optielijst	26-02-2021
13. Wijzigen aan het appartement & Base Line	24-03-2021

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-/aannemingsovereenkomst.

Verkrijger 1:  
Naam:

Verkrijger 2:  
Naam:

(Handtekening)

(Handtekening)

Getekend te .....  
Op .....

Getekend te .....  
Op .....

Getekend te Heerhugowaard  
Op .....  
De Ondernemer: Bot Bouw B.V.  
Naam: Dhr. L. Bouwmeester

(Handtekening)