

Contractnummer: : 340.040001002.@@@  
Planregistratienr : SA 79.03.89.294  
Projectnaam : The Hudsons blok 5  
Bouwnummer : @@@@

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

Overeenkomstig het model, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014

Bij deze aannemingsovereenkomst horen:

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

---

**ONDERGETEKENDEN:**

1. ERA Contour B.V.  
Postbus 62  
2700 AB ZOETERMEER  
(KvK-nummer: 27094203, vestigingsnummer: 000015966658  
Middels onherroepelijke schriftelijke volmacht vertegenwoordigd door:  
Functie:

hierna te noemen de "Ondernemer", ingeschreven bij SWK; en

2.	Koper 1	Koper 2
Naam:	.....	.....
Voornamen:	.....	.....
Geboorteplaats:	.....	.....
Geboortedatum:	.....	.....
Woonplaats:	.....	.....
Postcode:	.....	.....
Straat:	.....	.....
E-mailadres:	.....	.....
Telefoon:	.....	.....
Burgerlijke staat:	.....	.....

wordt het (de) appartementsrecht(en) op beider naam gekocht? ja/nee

Parafen:

Contractnummer 340.040001002.@@@

zo nee, de opdracht wordt door Koper 1/Koper 2 verstrekt

hierna te noemen "de Verkrijger",

in overweging nemende:

- dat VOF De Hudsons, hierna te noemen 'de Verkoper' een perceel grond plaatselijk bekend The Hudsons blok 5, kadastraal bekend als gemeente Delfshaven sectie H nummer(s) 5178(ged.) groot circa 1195 centiare (m<sup>2</sup>) in eigendom heeft; danwel het recht op levering van dit perceel 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 van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement; de splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij notaris Van Heeswijk c.s. te ROTTERDAM;
- dat het/de in de (ontwerp)akte(n) van splitsing met het/de (bouw)nummer(s) @@@@ en het/de indexnummer(s) @, @ door de Verkoper aan de Verkrijger is/zal worden verkocht;
- dat de Ondernemer op die grond een gebouw zal stichten.

Het/de appartementsrecht(en) zal/zullen ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging genoemde (ontwerp)akte van splitsing.

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

zijn per @@@.2019 overeengekomen als volgt:

- I. De Verkrijger geeft opdracht als deelgerechtigde in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond en de Ondernemer neemt aan, om met inachtneming van de akte van splitsing en conform de 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 door de Verkrijger gekochte appartementsrecht een aandeel uitmaakt, (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

II De totale aanneemsom bedraagt:

bedragen in €

A.	de ingevolge artikel 4 lid 3 verschuldigde termijnen (inclusief omzetbelasting)	0,00
B	de nog niet ingevolge artikel 4 lid 1 verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)	0,00
Totaal A + B (inclusief omzetbelasting)		<u>€ 0,00</u>

Parafen:

Contractnummer 340.040001002.@@@@

Ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst zijn geen bouwoptie(s) overeengekomen

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

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

### **Levering**

#### Artikel 1

De levering van het/de appartementsrecht(en) zal:

- a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 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;

geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de in de aanhef genoemde Notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door die notaris te bepalen tijdstip:

zo spoedig mogelijk, doch binnen zes weken na het laatste van de hiervoor onder a en b bedoelde tijdstippen.

### **Bedenktijd**

#### Artikel 2

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

### **Waarborgsom/bankgarantie/verpanding bouwdepot**

#### Artikel 3

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Parafen:

Contractnummer 340.040001002.@@@

**Termijnen en betalingsregeling**
**Artikel 4**

1. De termijnen van de aanneemsom zijn de volgende:

**Bouwnummers 5125 t/m 5130**

Termijn	Omschrijving	Bedrag (€)
2	Te declareren zodra met de bouw van de woning een aanvang is gemaakt (8%)	0,00
3	Te declareren na het gereed komen van de ruwe begane grondvloer van de woning (20%)	0,00
4	Te declareren na het gereed komen van de ruwe 1ste verdiepingsvloer van de woning (5%)	0,00
5	Te declareren na het gereed komen van de ruwe 2de verdiepingsvloer van de woning (6%)	0,00
6	Te declareren na het gereed komen van de ruwe 3de verdiepingsvloer van de woning (6%)	0,00
7	Te declareren na het gereed komen van binnenspouwbladen begane grond (5%)	0,00
8	Te declareren na het gereed komen van binnenspouwbladen verdiepingen (6%)	0,00
9	Te declareren na het gereed komen van buitengevel (6%)	0,00
10	Te declareren na het waterdicht maken van het dak van de woning (7%)	0,00
11	Te declareren na het gereed komen van het stuc-'sput- en tegelwerk van de woning (21%)	0,00
12	Te declareren bij oplevering van de woning, te betalen vóór oplevering van de woning (10%)	0,00

**Bouwnummers 5131 t/m 5147**

Termijn	Omschrijving	Bedrag (€)
2	Te declareren zodra met de bouw van de woning een aanvang is gemaakt	8,00%
3	Te declareren na het gereed komen van de ruwe begane grondvloer	20,00%
4	Te declareren na het gereed komen van de ruwe 1ste verdiepingsvloer	6,00%
5	Te declareren na het gereed komen van de ruwe 2de verdiepingsvloer	7,00%
6	Te declareren na het gereed komen van binnenspouwbladen begane grond	7,00%
7	Te declareren na het gereed komen van binnenspouwbladen verdiepingen	6,00%
8	Te declareren na het gereed komen van buitengevel	7,00%
9	Te declareren na het waterdicht maken van het dak van de woning	8,00%
10	Te declareren na het gereed komen van het stuc-, spuit- en tegelwerk	21,00%
11	Te declareren bij oplevering van de woning, te betalen vóór oplevering van de woning	10,00%

Parafen:

Contractnummer 340.040001002.@@@@

2. Behoudens het geval waarin de Verkrijger recht op uitstel van betaling heeft zoals bedoeld in lid 5, dan wel lid 7, worden de in lid 1 bedoelde termijnen steeds opeisbaar veertien dagen na de dagtekening van een door of vanwege de Ondernemer gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit de Ondernemer recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien dagen na de dagtekening door de Ondernemer ontvangen dient te zijn. De Ondernemer kan (al dan niet in geval van faillissement) alleen aanspraak maken op volledige gepresteerde termijnen. Betaling van een pro rata deel van een gepresteerde termijn is uitgesloten.
3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen verschuldigd (inclusief omzetbelasting):

Termijn	Omschrijving	Datum	Bedrag (€)
4.	Over de termijnen die verschuldigd zijn per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen wordt geen vergoeding in rekening gebracht.		
5.	Zolang het/de appartementsrecht(en) niet aan de Verkrijger is/zijn geleverd, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Ondernemer rente te vergoeden van 7% per jaar, te berekenen als volgt: <ol style="list-style-type: none"><li>a. over de in lid 3 vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van levering;</li><li>b. over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van levering.</li></ol> 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 7% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.		
7.	Indien uitstel of vertraging van de betaling van opeisbare termijnen het gevolg is van de wijze van financiering van het/de appartementsrecht(en) of de wijze waarop door de geldverstrekker aan de financieringsregeling uitvoering wordt gegeven, zal de Verkrijger in afwijking van lid 6 van dit artikel aan de Ondernemer een rente verschuldigd zijn van 7% per jaar vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening en voorts tegenover de Ondernemer wegens dat uitstel of die vertraging niet in gebreke zijn, mits de financieringsregeling aan de Ondernemer bekend is en hij daartegen geen bezwaar heeft gemaakt.		
8.	De rente als bedoeld in artikel 4 lid 5, lid 6 en lid 7 wordt vermeerderd met omzetbelasting.		
9.	Indien na het sluiten van deze overeenkomst meerwerk overeengekomen wordt, zal de volgende betalingsregeling gelden:		

Parafen:

Contractnummer 340.040001002.@@@

Voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de Verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de Ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna.

De leden 2, 4, 5, 6, 7 en 8 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing terzake van meerwerk Het meerwerk dient betaald te zijn voor de oplevering van het privégedeelte, mits het meerwerk gereed is.

## **Bouwtijd**

### Artikel 5

1. De Ondernemer verbindt zich het privé gedeelte binnen 400 werkbare werkdagen na 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 van de Algemene Voorwaarden.
2. De bouw is nog niet begonnen. De Ondernemer zal binnen acht dagen na de aanvang daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 genoemde termijn schriftelijk aan de Verkrijger mededelen.

## **Overheidssubsidie**

### Artikel 6

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

## **Ontbindende voorwaarden**

### Artikel 7

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden:
  - a. dat de Verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van de aanneemsom alsmede de koopsom van het/de appartementsrecht(en), een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € \_\_\_\_\_, zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € \_\_\_\_\_;
  - ~~b. dat de Verkrijger binnen 0 maand(en) na diens ondertekening van deze overeenkomst een vergunning, althans de toezegging daartoe, om de woning na gereedkomen zelf te bewonen, verkrijgt.~~
2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
3. Indien één van deze voorwaarden niet wordt vervuld heeft de Verkrijger het recht bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging te verzenden aan de Ondernemer uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
4. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 2 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Ondernemer, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.

Parafen:

Contractnummer 340.040001002.@@@

5. Indien de door de Verkrijger geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering dan is de Verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering (al of niet) door of namens de Ondernemer is medegedeeld.
- Indien de Verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 sub a van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.
6. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, dat tot vervulling van de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de aannemingsovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de aannemingsom. Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.

#### Garantie- en waarborgregeling

##### 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 deze instelling is ingeschreven onder planregistratienummer SA 79.03.89.294 en verbindt zich tegenover de Verkrijger ter zake van dit/deze appartementsrecht(en) de verplichtingen uit de Garantie- en waarborgregeling van deze instelling te zullen nakomen.
2. De Ondernemer verplicht zich tegenover de Verkrijger om overeenkomstig de toepasselijke Garantie- en waarborgregeling terstond doch uiterlijk binnen twee weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat aan de Verkrijger.

##### Artikel 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 dagen na ontvangst van het bericht van weigering bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging aan de Ondernemer heeft aangezegd dat hij de overeenkomst in stand wenst te laten, onverminderd het recht op schadevergoeding.
3. De Verkrijger heeft het recht om de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, indien:
  - a. de Ondernemer niet conform artikel 8 lid 2 binnen twee 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 tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat bij SWK en binnen drie maanden na het ondertekenen van deze akte door de Verkrijger geen SWK waarborgcertificaat van die instelling of de schriftelijke toezegging tot afgifte daarvan heeft gekregen.
4. De aanzegging tot ontbinding van de overeenkomst op grond van lid 3 van dit artikel zal geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging. Het beroep op

Parafen:



Contractnummer 340.040001002.@@@@

ontbinding op grond van lid 3 sub a kan geen effect sorteren, indien binnen veertien dagen na de aanzegging het SWK waarborgcertificaat is afgegeven.

5. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het geval genoemd in lid 1 van dit artikel, heeft de Verkrijger recht op een bedrag ter grootte van 5% van de 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 van 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.

### **Geschillenbeslechting**

#### Artikel 13

1. Alle geschillen (daaronder begrepen die geschillen die door slechts één der partijen als zodanig worden beschouwd), welke ontstaan naar aanleiding van de aannemingsovereenkomst met toepasselijkheid van de Garantie- en waarborgregeling van SWK of daaruit voortvloeiende overeenkomsten, die betrekking hebben op de aannemingsovereenkomst, worden beslecht door arbitrage conform het Geschillenreglement van de Geschillencommissie Garantiewoningen, zoals dat luidt ten dage van de aanhangigmaking van het geschil.
2. De Verkrijger heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel de gewone rechter. Indien de Ondernemer een procedure aanhangig wil maken moet hij eerst de Verkrijger bij aangetekend verzonden brief een termijn van ten minste één maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij wil dat het geschil wordt beslecht door de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel de gewone rechter. De Ondernemer is gebonden aan de door de Verkrijger gemaakte keuze. Maakt de Verkrijger geen tijdige keuze dan heeft ook de Ondernemer de vrijheid te kiezen voor of de Geschillencommissie Garantiewoningen of de gewone rechter. Verkrijger en Ondernemer hebben beiden het recht, niettegenstaande de arbitrageovereenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid van een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.

### **Uitsluitingen**

#### Artikel 14

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

Parafen:



Contractnummer 340.040001002.@@@@

- 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 de onderhavige gebouw zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van het onderhavige gebouw;
- de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen;
- de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
- de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten het appartementencomplex;

zijn uitgesloten van de insolventiewaarborg zoals genoemd in de Garantie- en waarborgregeling. Een en ander voor zover dit geen beperking impliceert van de Garantie- en waarborgregeling.

#### **Koppeling met koopovereenkomst**

##### Artikel 15

Deze aannemingsovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Verkrijger en de Verkoper gesloten koopovereenkomst een onverbreekelijk geheel. Bij ontbinding, vernietiging dan wel het niet tot stand komen of anderszins nietig verklaard worden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden, vernietigd, niet tot stand gekomen of nietig verklaard. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.

De koopovereenkomst valt niet onder de Garantie- en waarborgregeling.

De koppeling van deze aannemingsovereenkomst met de koopovereenkomst leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Verkrijger op grond van deze aannemingsovereenkomst. Evenmin leidt de vorenbedoelde koppeling tot enige aansprakelijkheid van de Ondernemer jegens de Verkrijger op grond van de koopovereenkomst.

#### **Van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden/garantie- en waarborgregeling**

##### Artikel 16

1. Op de aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014.
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van Garantie- en waarborgregeling wordt gelezen: SWK Garantie- en waarborgregeling 2014.

**Aanvullende artikelen niet behorende tot de model-aannemingsovereenkomst van SWK, maar welke hiermee wel een onverbreekelijk geheel vormen**

#### **Aanvulling/Afwijking m.b.t. artikel 7 (Ontbindende voorwaarden)**

##### Artikel 17

1. De Verkrijger zal bij de aanvraag van een hypotheekofferte rekening dienen te houden met een voldoende geldigheidsduur, in verband met de in deze akte opgenomen termijnen ter zake van opschortende voorwaarden, de daaraan gerelateerde start van de bouw en het moment van notariële levering.

Parafen:

Contractnummer 340.040001002.@@@

2. De Ondernemer is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van hypotheekoffertes van Verkrijger. Een en ander laat het gestelde in artikel 7 lid 5 van deze akte onverlet.
3. De Ondernemer en/of Verkoper kan (kunnen) de Verkrijger uiterlijk voor de levering verplichten om (middels de hierna genoemde stukken) aan te tonen dat er voldoende financiële middelen aanwezig zijn voor de betaling van de koopsom ter zake van het in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) alsmede de aanneemsom en eventueel meerwerk.
4. Afhankelijk van de wijze van financiering, kan dit blijken uit een door de Verkrijger geaccordeerde hypotheekofferte, een door de Verkrijger geaccordeerde offerte ter zake een overbruggingskrediet en/of een verklaring van een bankinstelling waarin wordt aangegeven voor welk netto (krediet-) bedrag gelden beschikbaar zijn voor de koop van het in overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) alsmede de aanneemsom en eventueel meerwerk.
5. In dit kader kan de Ondernemer de Verkrijger verplichten om tevens een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot (naast de betaling van het/de ter zake van het in de overweging bedoelde appartementsrecht(en)) alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekende instelling, na ontvangst van (een afdruk van) de originele bouwnota's.
6. In aanvulling op artikel 7 (Ontbindende voorwaarden) geldt het volgende:
  - a. Voor een geslaagd beroep op de niet-ervulling van de voorwaarde(n) zoals genoemd in artikel 7 lid 1 sub a (indien van toepassing) en/of artikel 7 lid 2 van de aannemingsovereenkomst, geldt het volgende: Het invoeren van de ontbinding op grond van artikel 7 lid 1 sub a en/of artikel 7 lid 2 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. 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.
  - b. Voor een geslaagd beroep op artikel 7 lid 5 van de aannemingsovereenkomst, dient de Verkrijger een afwijzing, vorm en inhoud zoals hiervoor in sub a genoemd, aan de Ondernemer en de Verkoper over te leggen, uit welke afwijzing dient te blijken dat Verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in artikel 7 lid 1 sub a van de aannemingsovereenkomst genoemde maandelijkse verplichting.
  - c. Verkrijger is gehouden om – na het daartoe strekkende verzoek van De Ondernemer en/of Verkoper – al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in lid artikel 7 lid 1 sub a (indien van toepassing) artikel 7 lid 2 en/of artikel 7 lid 5 van de aannemingsovereenkomst vermelde verplichting kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien het niet nakomen van genoemde verplichting leidt tot het invoeren van de ontbinding van de onderhavige overeenkomst, zal de Verkrijger aan Verkoper als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van het totaal van de koopsom ter zake van het in de overweging bedoelde appartementsrecht(en) alsmede de aanneemsom zoals nader omschreven in de aannemingsovereenkomst.

Parafen:

Contractnummer 340.040001002.@@@

### Opschortende voorwaarden

#### Artikel 18

1. De overeenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat uiterlijk op **15.05.2020**
  - a. het project, waarvan het in aanhef van deze overeenkomst genoemde appartementsrecht deel uitmaakt, door SWK is geaccepteerd;
  - b. alle voor het project benodigde toestemmingen, beschikkingen en vergunningen c.a. zijn verkregen en onherroepelijk zijn geworden;
  - c. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking is gesteld aan de Ondernemer;
  - d. de Ondernemer tenminste **70%** van de in totaal 23 woningen, waaruit het onderhavige plan bestaat, heeft verkocht, 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 uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen.
  - e. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning 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 vergunningplichtige activiteiten, het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen.
2. De Ondernemer zal, in vervolg op lid 1 van dit artikel, de Verkrijger binnen acht dagen na bovengenoemde datum schriftelijk meedelen of de bovengenoemde voorwaarden zijn vervuld, en zo ja, wanneer verwacht wordt dat met de bouw kan worden aangevangen.
3. Indien de opschortende voorwaarden niet zijn vervuld op de datum genoemd in de aanhef van dit artikel, kan slechts de Ondernemer daar een beroep op doen. De Ondernemer kan in dit voorkomende geval besluiten om geen (ongewijzigde) uitvoering aan het onderhavige project te geven.
4. Voor artikel 7 lid 1 sub a. (financiering), artikel 7 lid 2 (Nationale Hypotheek Garantie), artikel 8 lid 2 en artikel 9 lid 3 van de aannemingsovereenkomst, alsmede artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden, geldt in plaats van de datum van overeenkomen c.q. de datum van ondertekening c.q. de datum van ontvangst door de Ondernemer van de door de Verkrijger ondertekende akte, als peildatum de datum waarop alle in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.

### Persoonsgegevens en verwerking Persoonsgegevens SWK

#### Artikel 19

In verband met de uitvoering van de aannemingsovereenkomst geeft de Verkrijger door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan de Ondernemer, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van Verkrijger te verstrekken aan de bij de uitvoering van het project betrokken partijen en de (project)leveranciers van bijvoorbeeld keuken, badkamer, sanitair, tegels, verwarming en – indien van toepassing – de leverancier en/of exploitant van een WKO (Warmte Koude Opslag) installatie of stadsverwarming, een en ander in overeenstemming met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

De voor het afgeven van een waarborgcertificaat en de uitvoering van de SWK regeling benodigde persoonsgegevens verwerkt SWK overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Parafen:

Contractnummer 340.040001002.@@@

In de privacyverklaring op de website van SWK is informatie opgenomen over de verwerking van persoonsgegevens door SWK.

### **Opschortingsrecht**

#### Artikel 20

De Ondernemer maakt gebruik van de mogelijkheid om een zekerheid van 5% van de aanneemsom (artikel 12 van de Algemene Voorwaarden) te stellen in de vorm van een bankgarantie ten behoeve van de Verkrijger (gedeponeerd bij de notaris), zodat de Verkrijger het bedrag van de laatste termijn van de aanneemsom (vermeerderd met de laatste termijn van het meerwerk) geheel aan de Ondernemer dient te betalen alvorens de oplevering plaatsvindt.

### **Termijnen**

#### Artikel 21

De per de in het hoofd van de aannemingsovereenkomst genoemde datum van overeenkomen, ingevolge artikel 4 lid 3 van de aannemingsovereenkomst vervallen termijnen van de aanneemsom, alsmede de vergoeding ingevolge artikel 4 lid 4, alsmede de termijnen die eventueel zullen vervallen tussen de in het hoofd van de aannemingsovereenkomst genoemde datum van overeenkomen en de juridische levering van het verkochte, alsmede de rente ingevolge artikel 4 lid 5, is de Verkrijger niet verschuldigd aan de Ondernemer maar aan de Verkoper, uit hoofde van de koopovereenkomst. Deze termijnen worden niet door de Ondernemer maar door de Verkoper aan de Verkrijger in rekening gebracht een en ander met inachtneming van het terzake bepaalde in de koopovereenkomst.

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, met inachtneming van het in artikel 4 van de aannemingsovereenkomst 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.

Het feit dat de Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het appartementsrecht(en) aan de Verkrijger levert (bij de levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De Ondernemer is op de voet van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst jegens de Verkrijger aansprakelijk voor de werkzaamheden van de Ondernemer die verband houden met de ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom. Verkrijger zal zich jegens de Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

### **Hoofdelijke aansprakelijkheid**

#### Artikel 22

Indien meerdere personen blijkens pagina 1 van deze overeenkomst als verkrijger tot deze overeenkomst zijn toegetreden, dan is elk hunner hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de bij deze overeenkomst horende verplichtingen. Deze verplichtingen zijn ondeelbaar.

### **Depot en technische omschrijving etc.**

#### Artikel 23

In afwijking van het onder I. zijn de daargenoemde bijlagen en technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging niet door beide partijen gewaarmerkt, doch door de ondernemer gewaarmerkt en vervolgens gedeponeerd bij de in deze overeenkomst

Parafen:

Contractnummer 340.040001002.@@@

genoemde notaris. De verkrijger verklaart een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen; de ondernemer verklaart dat de gedeponeerde en verstrekte bescheiden gelijklopend zijn. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de technische omschrijving en de verkooptekeningen, prevaleert het bepaalde in de technische omschrijving.

### **Gelimiteerde garantieregeling**

#### Artikel 24

Indien er sprake is van toepassing van de gelimiteerde garantiestelling als gevolg van minderwerk op de woning dan wordt bij het vervallen als bedoeld in artikel 4 lid 1 geen rekening gehouden met de vorderingen van de bouw inzake het minderwerk.

### **Toestemming tot vervreemding**

#### Artikel 25

Zolang de bouw van het project casu quo de woning niet is voltooid mag de verkrijger het verkochte niet vervreemden, met zakelijke genotsrechten bezwaren, verhuren of overdragen behoudens met schriftelijke toestemming van de ondernemer, met inachtneming van art 18 lid 2 van de Algemene Voorwaarden. Aan een door de ondernemer verleende toestemming kunnen kosten verbonden zijn.

### **Sleutels**

#### Artikel 26

De sleutels van de woning zullen eerst aan de verkrijger worden overhandigd, nadat hij alle financiële verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, inclusief de door hem verschuldigde meerwerksom, volledig aan de ondernemer heeft voldaan, en het proces-verbaal van oplevering mede heeft ondertekend.

### **Adreswijziging**

#### Artikel 27

De verkrijger kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst inclusief de aanvullende bepalingen woonplaats op zijn in de aanhef van deze overeenkomst vermelde adres dan wel op een bij aangetekende brief aan de ondernemer en de notaris opgegeven gewijzigd adres.

### **Start bouw**

#### Artikel 28

De verkrijger aanvaardt uitdrukkelijk en vrijwillig dat de in artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden genoemde termijn van drie maanden inzake de aanvang van de bouw van het complex waarvan de woning deel uitmaakt wordt verruimd naar zes maanden. Het overige gestelde in artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden blijft van overeenkomstige toepassing.

Vanaf het moment van vervulling van de opschortende voorwaarden in relatie met de huidige hoogconjuncturele marktsituatie is de in artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden genoemde termijn van drie maanden niet te garanderen. Deze bepaling laat onverlet dat de ondernemer een maximale inspanning zal verrichten om voor afloop van deze termijn een aanvang te nemen met de bouw.

### **Tolk**

#### Artikel 29

Indien de notaris van mening is dat (één van) de verkrijger(s) de Nederlandse taal niet voldoende verstaat(n), zal de notaris een door de notaris aan te wijzen beëdigde tolk uitnodigen die bij het

Parafen:

Contractnummer 340.040001002.@@@

tekenen van de akte van levering aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van verkrijger.

### **Aanleg- en aansluit- en ingebruikstellingskosten**

#### Artikel 30

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, gas, water en riolering en CAI zijn in de aanneemsom begrepen. Voor de telefoon 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 gas, water en elektriciteit zijn tot de dag van de oplevering voor rekening van de ondernemer.

### **Bezwaar gefactureerde bouwtermijn(en)**

#### Artikel 31

Indien de verkrijger het gereedkomen van een gefactureerde termijn betwist, dient hij daarvan binnen tien dagen na verzending van de desbetreffende factuur schriftelijk kennis te geven aan de ondernemer. Bij gebreke van die kennisgeving binnen die termijn van tien dagen, wordt verkrijger geacht akkoord te zijn gegaan met de opeisbaarheid van de betreffende termijn.

### **Meer- en of minderwerk**

#### Artikel 32

In aanvulling op artikel 4 lid 9 het volgende.

Indien meer- en/of minderwerk overeengekomen wordt, zal de volgende betalingsregeling gelden (bedragen inclusief omzetbelasting):

- a. Indien sprake is van sluitingsdata voor het meerwerk, geldt dat het meerwerk in rekening wordt gebracht na de voor het betreffende meerwerk geldende sluitingsdatum. Indien sprake is van sluitingsdata voor het minderwerk, geldt dat het minderwerk in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom, na de voor het betreffende minderwerk geldende sluitingsdatum.
- b. De Verkrijger is geen meerwerkkosten verschuldigd ingeval de aannemingsovereenkomst niet tot stand komt of wordt ontbonden.

### **Service kosten**

#### Artikel 33

De verkrijger wordt van rechtswege lid van de desbetreffende vereniging van appartementseigenaars. Teneinde de vereniging van appartementseigenaars reeds eigen geldmiddelen te verschaffen, zal de verkrijger als eerste (eenmalige) bijdrage in de servicekosten bij de levering van het appartementsrecht bij de notaris een bedrag van € 100,- dienen te voldoen. De verkoper zal zijn eventuele bijdrage t.b.v. de onverkochte appartementen voldoen na de eerste VVE vergadering. Dit bedrag vormt het startkapitaal voor de Vereniging. De éénmalige bijdrage zal worden verrekend met de eerste termijn van de servicekosten zodra deze zijn vastgesteld door de Vereniging. De éénmalige bijdrage wordt gedeponneerd op een rekening bij de Notaris die dit bedrag aan de Vereniging overmaakt zodra er een rekeningnummer op naam van de Vereniging is geopend. Het bestuur van de VVE mag de éénmalige bijdrage aanwenden om de kosten te voldoen die voortvloeien uit het activeren van de Vereniging en mag daarvan voorts de premies betalen verschuldigd voor de verzekering van het gebouw. Voor andere bestedingen van de bijdrage dient het bestuur door de vergadering gemachtigd te worden.

Parafen:



Contractnummer 340.040001002.@@@

### Stichting Klantgericht Bouwen (SKB)

#### Artikel 34

De gegevens van de verkrijger kunnen worden gebruikt voor een enquête onder kopers van nieuwe woningen. De enquête maakt deel uit van de gegevensverzameling ten behoeve van de Stichting Klangericht Bouwen met als doel de waardering van de koper van een woning te meten en een uitspraak te kunnen doen over de dienstverlening en opleverkwaliteit van de ondernemer. Deze meetresultaten worden per ondernemer gepubliceerd op internet ([Bouwnu.nl](http://Bouwnu.nl)).

De Stichting Klantgericht Bouwen is een initiatief van Bouwend Nederland en heeft tot doel de geleverde kwaliteit (bij nieuwbouwwoningen) te meten en daarmee te verbeteren. De stichting heeft geen winstoogmerk.

De gegevens van de verkrijger worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de eisen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming behandeld.

- De verkrijger geeft toestemming voor verstrekking van gegevens voor bovenvermeld onderzoek.

### Waarmerking

#### Artikel 35

Tot de per @@@@.2019 gesloten aannemingsovereenkomst met contractnummer 340.040001002.@@@, behoren de volgende bijlagen, waarvan de Verkrijger verklaart een exemplaar te hebben ontvangen:

**(doorhalen indien niet van toepassing)**

	Datum
- Externe keuzelijsten Blok 5 woningtype A/ Asp	13-09-2019
- Externe keuzelijsten Blok 5 woningtype E	13-09-2019
- Externe keuzelijsten Blok 5 woningtype F	13-09-2019
- Externe keuzelijsten Blok 5 woningtype I	13-09-2019
- Externe keuzelijsten Blok 5 woningtype J/ Jsp	13-09-2019
- Ruwbouw keuzelijsten Blok 5 woningtype A/ Asp	13-09-2019
- Ruwbouw keuzelijsten Blok 5 woningtype E	13-09-2019
- Ruwbouw keuzelijsten Blok 5 woningtype F	13-09-2019
- Ruwbouw keuzelijsten Blok 5 woningtype I	13-09-2019
- Ruwbouw keuzelijsten Blok 5 woningtype J/ Jsp	13-09-2019
- Ruwbouw keuzelijsten Blok 5 woningtype SP5.130	13-09-2019
- Ruwbouw keuzelijsten Blok 5 woningtype SP5.135	13-09-2019
- Ruwbouw keuzelijsten Blok 5 woningtype SP5.141	13-09-2019
- Ruwbouw keuzelijsten Blok 5 woningtype SP5.146	13-09-2019
- Ruwbouw keuzelijsten Blok 5 woningtype SP5.147	13-09-2019
- Keukeninformatie Type Sp 5.130	10-09-2019
- Keukeninformatie Type Sp 5.135	22-10-2019
- Keukeninformatie Type Sp 5.141	10-09-2019
- Keukeninformatie Type Sp 5.146	10-09-2019
- Keukeninformatie Type Sp 5.147	10-09-2019
- Keukeninformatie Type A en E	10-09-2019
- Keukeninformatie Type I en J	10-09-2019
- Keukeninformatie Type F	10-09-2019
- Wegwijzer bij aankoop	19-01-2019

Parafen:



Contractnummer 340.040001002.@@@

- kopershandleiding Blok 5	26-09-2019
- Woningtypes overzicht Blok 5	20-8-2019
- Daktuin Blok 5	20-8-2019
- Geveloverzichten Blok 5	30-8-2019
- Type A Blok 5	20-8-2019
- Type E Blok 5	20-8-2019
- Type F Blok 5	20-8-2019
- Type I Blok 5	20-8-2019
- Type J Blok 5	20-8-2019
- Type Sp5.130 Blok 5	20-8-2019
- Type Sp5.135 Blok 5	30-8-2019
- Type Sp5.141 Blok 5	20-8-2019
- Type Sp5.146 Blok 5	30-8-2019
- Type Sp5.147 Blok 5	30-8-2019
- Opties - Plattegronden	12-7-2019
- Opties - Gevel	11-6-2019
- Opties - dakopbouw	20-5-2019
- Wegwijzer bij aankoop	19-1-2019
- Technische omschrijving Stadswoningen en specials blok 3, 4 en 5	10-06-2019
- Tussenstraat blok 4 en 5	18-07-2019

CONCEIVED

Parafen:

Contractnummer 340.040001002.@@@

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 1 januari 2014;
2. De SWK Garantie- en waarborgregeling 2014 en het bijbehorende Garantiesupplement bestaande uit Module I E en Module II P en
3. De Algemene Toelichting bij de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende algemene voorwaarden, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014.

Aldus overeengekomen en getekend

De Ondernemer:

De Verkrijger:

Namens deze,

Datum:

Datum:

CONCEPT

Parafen: