

**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 certificaatgifte

Projectomschrijving : Project Stadswerf te Amsterdam, Blok 3C, 3 appartementen,

Planregistratienummer : SA.64.12.90.081

Bouwnummer : **^C**

Ondergetekenden:

Van Wijnen Heerhugowaard B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Heerhugowaard, kantoorhoudend aan de Galileistraat 21, 1704 SE Heerhugowaard (postadres: postbus 20, 1700 AA Heerhugowaard) Ingeschreven bij de KvK Noord West Holland 37043806, vestigingsnummer 000017576458 hierna te noemen **de Ondernemer**, ingeschreven bij SWK; en

	Verkrijger 1	Verkrijger 2
Naam:	_____	_____
Voornamen:	_____	_____
Woonplaats:	_____	_____
Postcode:	_____	_____
Straat:	_____	_____
E-mailadres:	_____	_____
Telefoon:	_____	_____

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 (samen) te noemen: **de Verkrijger**,

in overweging nemende:

Paraaf Verkrijger

Paraaf Ondernemer

- dat Stadswerf Oostenburg Ontwikkeling B.V., hierna te noemen: **de Verkoper**, samen met de stichting: Stichting Bewaarder Achmea Dutch Value Added Developments (hierna te noemen: Achmea) en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: J.H.F. Schopman en Zonen B.V. (hierna te noemen: Schopman), rechthebbende is van het perceel grond, waarop het hierna te omschrijven Project zal worden gerealiseerd, plaatselijk bekend nabij de Isaac Tistingkade en de Eerste Oostenburgdwarsstraat te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N nummer 4643, groot (ongeveer) achtendertig (38) are en drieënveertig (43) centiare, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, hierna te noemen: **het Perceel**;
- dat Verkoper een bouwplan heeft ontwikkeld, onder meer bestaande uit
 - een blok met commerciële ruimten en woningen ("**Blok 3**"), welk Blok 3 bestaat uit:
 - a. het gebouw bestaande uit commerciële ruimten en woningen met toebehoren op de begane grond tot en met de zesde (6^{de}) etage, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N complexaanduiding 4719-A, appartementsindices 1 en 2 ("**Blok 3A**");
 - b. het gebouw bestaande uit commerciële ruimten en woningen met toebehoren op de begane grond tot en met de zevende (7^{de}) etage, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N complexaanduiding 4719-A, appartementsindices 6, 9, 10 ("**Blok 3B**");
 - c. het gebouw bestaande uit woningen met toebehoren gelegen op de begane grond tot en met de vierde (4^{de}) etage en dakterras op de vijfde (5^{de}) etage, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N complexaanduiding 4719-A, appartementsindex 3 ("**Blok 3C**");
 - d. het gebouw bestaande uit commerciële ruimten en woningen met toebehoren gelegen op de begane grond tot en met de zesde (6^{de}) etage, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N complexaanduiding 4719-A, appartementsindices 7, 8 en 11 ("**Blok 3D**");
 - een blok bestaande uit vier (4) (woon)gebouwen gecombineerd met commerciële ruimten bestaande uit totaal zes (6) lagen (op de begane grond tot en met de vijfde (5^e) etage), en overige voorzieningen, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N complexaanduiding 4719-A, appartementsindex 4 ("**Blok 6**");
 - een parkeervoorziening op de begane grond te realiseren tussen Blok 3 en Blok 6 en deels:
 - a. onder Blok 3, en
 - b. onder Blok 6;
 - een gemeenschappelijke fietsenstalling op de begane grond; en
 - een op de eerste (1^{ste}) etage te realiseren gemeenschappelijke daktuin,hierna samen aan te duiden als: **het Project**.
Het Project is weergegeven op de situatietekening, hierna te noemen: **de Situatietekening**.
- Onderdeel van het Project is Blok 3C, bestaande uit een appartementencomplex van @ bouwlagen met drie (3) woningen (gelegen **^C** tot en met de **^C** verdieping), bergingen en overige voorzieningen, hierna te noemen: **het Gebouw**, welk Gebouw onderdeel is van het Project en zal worden gerealiseerd op het Perceel;
- dat het Perceel in het kader van de realisatie van het Project:
 - i. door de Verkoper en Achmea is gesplitst in hoofdappartementsrechten waarbij de aldus ontstane hoofdappartementsrechten zodanig verdeeld zijn dat (onder meer) het Gebouw (Blok 3C) is toebedeeld aan Verkoper, een en ander overeenkomstig de akte van hoofdsplitsing en toedeling met de daarbij behorende tekening(en) en het in die akte van

- hoofdsplitsing en toedeling vastgestelde reglement, welke akte van hoofdsplitsing is opgesteld door Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. te Utrecht, hierna te noemen: de **Notaris**;
- ii. vervolgens zal door een tussentijdse wijziging van de onderliggende bouwtekeningen de sub i genoemde akte van hoofdsplitsing en de daarbij behorende splitsingstekening worden gewijzigd, overeenkomstig de ontwerpakte van wijziging hoofdsplitsing met de daarbij behorende tekening(en), welke akte van wijziging hoofdsplitsing is opgesteld door de Notaris.
 - iii. vervolgens zal Verkoper het Gebouw (Blok 3C) betrekken in een ondersplitsing in drie (3) (onder)appartementsrechten, waarbij elk (onder)appartementsrecht recht geeft op het uitsluitend gebruik van een woning, een en ander overeenkomstig de (concept)akte van ondersplitsing met het daarin vast te stellen reglement en de daarbij behorende splitsingstekening, welke (concept)akte van wijziging hoofdsplitsing en (concept)akte van ondersplitsing zijn, dan wel zullen worden opgesteld door de Notaris.
- dat Verkoper en de Verkrijger ter zake het betreffende appartementsrecht rechtgevend op het exclusief gebruik van een woning, hierna te noemen: **de Woning**, met bijbehoren, aangeduid met het (bouw)nummer **^C**, hierna te noemen: **het Verkochte**, een koopovereenkomst hebben gesloten, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**;
 - dat de Ondernemer en de Verkrijger deze Aannemingsovereenkomst zullen sluiten, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**,
 - dat de Ondernemer ter uitvoering van de Aannemingsovereenkomst:
 - i. het Gebouw zal stichten;
 - ii. de Woning zal realiseren.

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

zijn per, overeengekomen als volgt:

- I De Verkrijger geeft opdracht als deelgerechtigde in Gebouw met bijbehorende grond en de Ondernemer neemt aan, om met inachtneming van de in de overweging van deze Aannemingsovereenkomst 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 Aannemingsovereenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, het Gebouw waarvan het Verkochte 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 aanneemsom bedraagt:
 - A. de per de Sluitingsdatum verschuldigde en in artikel 4 lid 3 van deze Aannemingsovereenkomst genoemde termijnen (inclusief omzetbelasting) EUR **^C**
 - B. de nog niet ingevolge artikel 4 lid 1 van deze Aannemingsovereenkomst verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting) EUR **^C**

- C. vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en in artikel 4 lid 3 van deze Aannemingsovereenkomst genoemde verschuldigde termijnen, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 lid 4 van deze Aannemingsovereenkomst

EUR _____ ^C

Totaal (A + B + C)

EUR _____ ^C

De Ondernemer draagt er zorg voor dat deze Aannemingsovereenkomst onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze Aannemingsovereenkomst 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 Aannemingsovereenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Bedenktijd

Artikel 1

De Verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze Aannemingsovereenkomst, 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 Aannemingsovereenkomst 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 Verkochte, hierna te noemen: **de Levering**, zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris 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 Aannemingsovereenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 7 en 9 van deze Aannemingsovereenkomst 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

Ter zake van deze Aannemingsovereenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Paraaf Verkrijger

Paraaf Ondernemer

Termijnen en betalingsregeling

Artikel 4

De termijnen van de aanneemsom, betreffende 1 laagse appartement zijn de volgende:

1. 8% te declareren zodra met de bouw van het gebouw een aanvang is gemaakt (grondwerk ten behoeve van fundering meegerekend).
2. 10% te declareren zodra de ruwe laagste vloer van het gebouw is aangebracht.
3. 15% te declareren zodra de ruwe vloer van het privégedeelte is aangebracht.
4. 10% te declareren zodra de binnenspouwbladen van het privégedeelte zijn aangebracht.
5. 5% te declareren zodra de buitengevel van het privégedeelte is aangebracht.
6. 21% te declareren zodra het dak van het gebouw waterdicht is.
7. 21% te declareren zodra het stucwerk, spuitwerk en tegelwerk in het privégedeelte zijn aangebracht.
8. 10% te declareren bij de oplevering van het privégedeelte, mits het privégedeelte op redelijke wijze bereikbaar is (te betalen vóór de oplevering).

De termijnen van de aanneemsom, betreffende 2 laagse appartement zijn de volgende:

1. 8% te declareren zodra met de bouw van het gebouw een aanvang is gemaakt (grondwerk ten behoeve van fundering meegerekend).
2. 10% te declareren zodra de ruwe laagste vloer van het gebouw is aangebracht.
3. 7,5% te declareren zodra de ruwe vloer van het privégedeelte is aangebracht.
4. 7,5% te declareren zodra de ruwe hoogste vloer van het privégedeelte is aangebracht.
5. 10% te declareren zodra de binnenspouwbladen van het privégedeelte zijn aangebracht.
6. 5% te declareren zodra de buitengevel van het privégedeelte is aangebracht.
7. 21% te declareren zodra het dak van het gebouw waterdicht is.
8. 21% te declareren zodra het stucwerk, spuitwerk en tegelwerk in het privégedeelte zijn aangebracht.
9. 10% te declareren bij de oplevering van het privégedeelte, mits het privégedeelte op redelijke wijze bereikbaar is (te betalen vóór de oplevering).

2. Behoudens het geval waarin de Verkrijger recht op uitstel van betaling heeft zoals bedoeld in lid 5 van dit artikel, worden de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijnen steeds opeisbaar veertien (14) dagen na de dagtekening van een door of vanwege de Ondernemer gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit de Ondernemer recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien (14) dagen na de dagtekening door de Ondernemer ontvangen dient te zijn.

Door of namens de Ondernemer kan alleen aanspraak worden gemaakt op volledig gepresteerde termijnen. Pro rata betaling van een slechts gedeeltelijk gepresteerde termijn is uitgesloten.

3. Per de Sluitingsdatum en zijn de navolgende termijnen (inclusief omzetbelasting) verschuldigd:
 - termijn **^C** (^C datum aanvang bouw Gebouw) EUR **^C**
 - termijn **^C** (^C datum werkzaamheden gereed) EUR **^C**
 - termijn **^C** (^C datum werkzaamheden gereed) EUR **^C**

4. (A) KEUZE

Tot de aanneemsom behoort de vergoeding die de Ondernemer berekent over de termijnen die per de Sluitingsdatum reeds zijn verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van 6% per jaar over de onder II.A van deze Aannemingsovereenkomst 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 Sluitingsdatum. 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 Sluitingsdatum, wordt tot aan de Sluitingsdatum 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 Aannemingsovereenkomst dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de Sluitingsdatum 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 Aannemingsovereenkomst 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 Aannemingsovereenkomst 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 de Woning, 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 de Woning binnen 450 (vierhonderdvijftig getal in letters) 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. De bouw van het Gebouw is begonnen op **13 maart 2019**

Overheidssubsidie

Artikel 6

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 7

1. ~~(A) KEUZE~~

~~Ter zake van de realisering van de Woning is door de Verkrijger geen financiering (svoorbehoud) benodigd.~~

~~(B) KEUZE~~

Ter zake van de realisering van de Woning is door de Verkrijger financiering benodigd in verband waarmee de Aannemingsovereenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze Aannemingsovereenkomst voor de financiering van de Woning een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan EUR [^]C, zulks onder bij de grote geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR [^]C.

2. ~~(A) KEUZE~~

Ter zake van de bewoning van de Woning is geen huisvestingsvergunning benodigd.

~~(B) KEUZE~~

~~Ter zake van de bewoning van de Woning is een huisvestingsvergunning benodigd in verband waarmee de Aannemingsovereenkomst 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 Aannemingsovereenkomst een vergunning, althans de schriftelijke toezegging daartoe, om de Woning na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.~~

3. ~~(A) KEUZE (WONINGEN BOVEN DE € 310.000 (2020))~~

~~Voor woningen met energiebesparende voorzieningen is de kostengrens 6% hoger, namelijk € 328.600)~~

Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.

~~(B) KEUZE (WONINGEN ONDER DE € 310.000 (2020))~~

~~Voor woningen met energiebesparende voorzieningen is de kostengrens 6% hoger, namelijk € 328.600)~~

Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de Aannemingsovereenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze Aannemingsovereenkomst 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 Aannemingsovereenkomst 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 Aannemingsovereenkomst 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 Aannemingsovereenkomst inroept.
6. Indien ter zake van de realisering van de Woning door de Verkrijger financiering benodigd is als bedoeld in lid 1 van dit artikel én het in lid 1 van dit artikel bedoelde rentevoorstel niet (meer) door de geldgever wordt verlengd en gestand wordt gedaan tot en met de datum van de Levering, dan is de Verkrijger verplicht een nieuw rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de Levering (al dan niet door of namens de Ondernemer) is medegedeeld. Indien de Verkrijger geen geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de Levering de ontbinding van de Aannemingsovereenkomst in te roepen bij aangetekende brief.

SWK Garantie- en waarborgregeling; SWK waarborgcertificaat

Artikel 8

1. De Ondernemer verklaart, dat de Woning die het onderwerp is van deze Aannemingsovereenkomst, deel uitmaakt van een door SWK geregistreerd project en door haar is ingeschreven onder planregistratienummer S..... en verbindt zich tegenover de Verkrijger ter zake van de Woning 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 Aannemingsovereenkomst het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat aan de Verkrijger.

Afgifte weigering SWK waarborgcertificaat

Artikel 9

Paraaf Verkrijger

Paraaf Ondernemer

1. Deze Aannemingsovereenkomst 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 Aannemingsovereenkomst 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 Aannemingsovereenkomst in stand wenst te laten, onverminderd het recht op schadevergoeding.
3. De Verkrijger heeft het recht om de ontbinding van de Aannemingsovereenkomst in te roepen, indien:
 - a. de Ondernemer niet conform artikel 8 lid 2 van deze Aannemingsovereenkomst binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende Aannemingsovereenkomst 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 Aannemingsovereenkomst door de Verkrijger geen certificaat van SWK of de schriftelijke toezegging tot afgifte daarvan heeft gekregen.
4. De aanzegging tot ontbinding van de Aannemingsovereenkomst 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 Aannemingsovereenkomst 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 Aannemingsovereenkomst verbonden, zijn begrepen in de totale aanneemsom.

Afwijkende bepalingen

Artikel 11

Afwijkingen van het in het hoofd van deze Aannemingsovereenkomst 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 perceel waarop het Gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het Gebouw;
 - het slopen van de opstal(len) die zich op het perceel bevinden, waarop het Gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het Gebouw;
 - het saneren van het perceel waarop het Gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het Gebouw;
 - de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen;
 - de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
 - de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten het Gebouw;
- 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 Koopovereenkomst een onverbreekelijk 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 Aannemingsovereenkomst 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 Aannemingsovereenkomst:
 - a. voor het Project, waarvan de Woning deel uitmaakt, door SWK een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
 - b. ~~voor het Gebouw, waarvan de Woning deel uitmaakt, de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, alsmede, indien voor de Woning van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst d.d. ^ΔC, nummer ^ΔC, eveneens de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;~~
 - c. de Ondernemer voor ten minste 2 van de in totaal 3 appartementen, waaruit het 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 Aannemingsovereenkomst toch hun werking hebben verkregen;
- ~~d. de Verkoper het Perceel (waarop het Project wordt gerealiseerd) in eigendom heeft verkregen;~~
 - d. de in de considerans onder 4 sub (ii) genoemde akte van wijziging hoofdsplitsing in appartementsrechten is gepasseerd en is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen;
 - e. de in de considerans onder 4 sub (iii) genoemde akte van ondersplitsing in appartementsrechten is gepasseerd en is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen;
 - ~~e. de akte(n) van splitsing ter zake het Project zijn gepasseerd en zijn ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen;~~
 - f. het Perceel (waarop het onderhavige Project wordt gerealiseerd):
 - i. voldoet aan de milieuvorschriften voor wat betreft de realisatie van het Project;
 - ii. in bouwrijpe staat verkeert en
 - iii. ter vrije beschikking staat van de Ondernemer;
 - g. voor het Project, waarvan de 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 vergunningsplichtige activiteiten, het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen.
2. Voor artikel 8 lid 2 (aanvraag certificaat) en artikel 9 (weigering afgifte certificaat) van de Aannemingsovereenkomst 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 Aannemingsovereenkomst als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan. Dit moment zal binnen veertien (14) dagen nadien schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, aan de Verkrijger kenbaar worden gemaakt.
3. Indien en zodra de Ondernemer vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal / zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Ondernemer het recht de Verkrijger vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal 3 maanden te doen. De Verkrijger zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Verkrijger is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de Ondernemer, bij voorkeur middels aangetekende brief, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door de Verkrijger wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.
4. Indien de Ondernemer voor het verkrijgen van de onder lid 1 sub a. van dit artikel genoemde planacceptatie door of namens SWK technische en / of juridische wijzigingen moet doorvoeren dan wel dat deze ten behoeve van de onder lid 1 sub b van dit artikel genoemde omgevingsvergunning van overheidswege worden opgelegd, zal de Ondernemer binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, doch uiterlijk één (1) maand voor afloop van deze termijn, de Verkrijger, bij aangetekende brief, ter zake op de hoogte stellen.

Indien de Verkrijger zich niet kan conformeren aan de eventuele wijzigingen, dient de Verkrijger zulks binnen veertien (14) dagen na ontvangst van bedoelde kennisgeving aan de Ondernemer bij aangetekende brief mee te delen. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen dan wel, indien van toepassing, wordt geacht daarmee de ontbinding van de onderhavige overeenkomst te zijn ingeroepen. Partijen zijn in dat geval over en weer geen (schade)vergoeding hoe ook genaamd aan elkaar verschuldigd. Indien binnen de genoemde termijn van veertien (14) dagen de Verkrijger geen beroep heeft gedaan op zijn in dit lid bedoelde rechten, worden de wijzigingen geacht door de Verkrijger te zijn geaccepteerd.

Geschillenbeslechting

Artikel 16

Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de Aannemingsovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de Verkrijger en de Ondernemer mochten ontstaan, worden beslecht bij wege van arbitrage door de Geschillencommissie Garantiewoningen overeenkomstig de regelen beschreven in het Geschillenreglement van de Geschillencommissie Garantiewoningen, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil, met in achtneming van het navolgende.

De Verkrijger heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel de gewone rechter.

Indien de Ondernemer een procedure aanhangig wil maken, moet hij eerst de Verkrijger bij aangetekende brief een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel de gewone rechter beslecht wil hebben.

De Ondernemer is gebonden aan de door de Verkrijger gemaakte keuze. Maakt de Verkrijger binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook de Ondernemer de vrijheid te kiezen voor de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel de gewone rechter.

Van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden / SWK Garantie- en waarborgregeling

Artikel 17

1. Op de Aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de Aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020.
2. Waar in deze Aannemingsovereenkomst 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 Koopovereenkomst vanaf de datum van de Levering.
2. De Verkrijger is gerechtigd deze Aannemingsovereenkomst onmiddellijk te beëindigen middels een aangetekend schrijven indien de Koopovereenkomst wordt ontbonden in de periode gelegen tussen het moment van de datum van de Levering en de oplevering. Indien de Verkrijger de Aannemingsovereenkomst aldus beëindigt, zal geen van de partijen recht op vergoeding van schade en/of kosten van elkaar kunnen vorderen.

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 toekomende 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.

Melding aanvangsdatum bouw

Artikel 20

De termijn van acht dagen, als bedoeld in artikel 5 lid 2, wordt verlengd indien wegens een vakantie-regeling of wintersluiting het bedrijf van de Ondernemer voor een termijn van drie werkdagen of langer gesloten zal zijn, in welk geval de Ondernemer verplicht is om binnen acht dagen na hervatting der werkzaamheden de aanvangsdatum schriftelijk aan Verkrijger mede te delen. De toezending van de desbetreffende factuur aan de Verkrijger wordt gezien als schriftelijke mededeling als bedoeld in dit artikel.

Archeologische vondsten

Artikel 21

In aanvulling op artikel 11 lid 1 van de Algemene Voorwaarden gelden tevens als onwerkbare werkdagen de dagen die de Ondernemer de bouw van de Woning 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 22**

De Verkrijger verklaart er van op de hoogte te zijn dat de omgevingsvergunning (op grond van de WABO, deelactiviteit bouwen) voor de Woning is aangevraagd op **^C** en dat derhalve wordt voldaan aan de Bouwbesluit eisen zoals deze op dat moment golden.

Afwijkingen SWK-standaard termijnen**Artikel 23**

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 24**

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

Financiering**Artikel 25**

1. De Ondernemer is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van hypotheekoffertes. 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 hierbij door de Verkrijger de Woning, dan zal de Verkrijger allereerst deze eigen financiële middelen aanspreken, alvorens uit een verkregen hypothecaire lening te voldoen.
4. Tevens verklaart de Verkrijger indien hij de koop- en de aanneemsom (gedeeltelijk) financiert door middel van een hypothecaire geldlening, hij zich verplicht uiterlijk bij de Levering, via bewijsstukken aan de Ondernemer op diens verzoek aan te tonen dat het saldo van deze geldlening, al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale koop- en aanneemsom, rente en, voor zover van toepassing, meerwerk te voldoen.
De Verkrijger verplicht op verzoek van de Ondernemer zich in dit kader tevens om uiterlijk bij de Levering een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekende instelling en na ontvangst van de originele bouwnota's.

Overeengekomen bouwopties meer-/minderwerk**Artikel 26**

(A)* De ten tijde van het aangaan van deze Aannemingsovereenkomst schriftelijk overeengekomen bouwoptie(s) maakt/maken onderdeel uit van de aanneemsom. De bouwoptie(s) betreft/betreffen:

1.	@	EUR 000.000,00
2.	@	EUR 000.000,00
3.	@	EUR 000.000,00
	TOTAAL BOUWOPTIES (inclusief omzetbelasting)	EUR 000.000,00

(B)*

Ten tijde van het aangaan van deze Aannemingsovereenkomst zijn geen bouwopties overeengekomen.

Facturering tot aan Levering

Artikel 27

1. De:
 - a. termijnen van de aanneemsom die zijn vervallen per de Sluitingsdatum (zie artikel 4 lid 3), en/of
 - b. de vergoeding als bedoeld in artikel 4 lid 4 en/of lid 5, alsmede
 - c. de termijnen die eventueel zullen vervallen tussen de Sluitingsdatum en de datum van Levering aan Verkrijger van het Verkochte (bij de Notaris), en/of
 - d. de rente als bedoeld in artikel 4 lid 6,is Verkrijger niet verschuldigd aan de Ondernemer maar aan de Verkoper en worden niet door de Ondernemer maar door de Verkoper aan de Verkrijger in rekening gebracht, overigens met inachtneming van het verder in artikel 4 bepaalde.
De na de Levering te vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Verkrijger aan de Ondernemer verschuldigd zijn en zullen wel door de Ondernemer aan de Verkrijger in rekening worden gebracht, eveneens met inachtneming van het in artikel 4 bepaalde.
De Ondernemer vrijwaart de Verkrijger voor alle aanspraken tot betaling uit deze Aannemingsovereenkomst 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 reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan de Verkrijger levert (bij notarieel transport), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De ten tijde van de Levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Verkrijger zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Verkrijger aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in deze Aannemingsovereenkomst. De Verkrijger zal zich jegens de Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

Gedeponeerde contractstukken

Artikel 28

In afwijking van het gestelde op bladzijde 2, onder I, zijn de technische omschrijving en tekening(en) niet door beide partijen gewaarmerkt, maar is de technische omschrijving met tekeningen door de ondernemer digitaal beschikbaar gesteld aan de Verkrijger. De Ondernemer verklaart dat de digitaal beschikbare technische omschrijving met tekeningen gelijkluidend zijn aan de technische omschrijving en tekeningen zoals de Verkrijger deze ontvangen heeft van de Ondernemer.

Herontwikkeling en wijziging omgeving

Artikel 29

1. De Verkrijger is ermee bekend en stemt ermee in dat de Ondernemer zich het recht voorbehoudt het Project gefaseerd te realiseren en/of niet verkochte woningen te herontwikkelen, waaronder aanpassing van de verkoopprijzen, en/of de verdere realisering van het Project geheel of gedeeltelijk te staken. Verder heeft de Ondernemer het recht woningen te verhuren en/of anderszins in gebruik te geven.

De Ondernemer is gerechtigd die wijzigingen in het Project waarvan de Woning deel uitmaakt aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de verkoop of de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de Woning; 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 de Woning 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 Ondernemer behoudt zich het recht voor om, indien mogelijk, de onverkochte woningen in de Omgeving niet te bouwen. 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 30

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 Verkrijger verklaart ermee bekend te zijn dat het Project een meerjarige fasering kent waarbij plaats, planuitwerking, verkaveling, omvang, tijdspad, et cetera van de opvolgende fase bij ondertekening van deze Aannemingsovereenkomst nog nader dienen te worden ingevuld. De grenzen van de fase zijn afhankelijk van marktontwikkelingen, verkoop- en realisatievoortgang en derhalve niet vooraf aan te geven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
5. De Ondernemer sluit iedere aansprakelijkheid voor schade van de Verkrijger ten gevolge van eventuele (toekomstige) wijzigingen in de verwachte woonomgeving uit.
6. Een en ander voor het bepaalde in dit artikel niet in strijd is met de Algemene Voorwaarden.

Planaanpassing

Artikel 31

Indien, op aanwijzing van gemeentelijke instanties, het benodigd is om vereiste planaanpassingen door te voeren, hetzij aan de Woning, 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 31a

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, de Gemeente gerealiseerd.

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

Aanleg-, aansluit- en ingebruikstellingskosten

Artikel 32

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 33

De Verkrijger is ermee bekend een eventueel door de Gemeente tijdens de bouw van de Woning aan de Ondernemer op te leggen aanslag onroerendezaakbelasting en aanslag waterschapslasten zal worden doorberekend aan de Verkrijger.

Sleuteloverdracht/Oplevering

Artikel 34

Ten tijde van de oplevering overhandigt de Ondernemer de sleutel aan de Verkrijger mits alle (inclusief de eventueel door hem verschuldigde meerwerksom) door de Verkrijger aan de Ondernemer verschuldigde betalingen zijn ontvangen.

Indien de sleutel niet aan de Verkrijger wordt overhandigd en de Woning niet aan de Verkrijger ter beschikking wordt gesteld omdat deze niet heeft voldaan aan al zijn verplichtingen jegens de Ondernemer, geldt de datum van het proces-verbaal van oplevering als datum van oplevering.

Indien de Verkrijger geen gevolg geeft aan de tijdige uitnodiging van de Ondernemer om bij de oplevering aanwezig te zijn, nodigt de Ondernemer de Verkrijger onverwijld uit voor een uitgestelde oplevering binnen 14 dagen na het aanvankelijke opleveringstijdstip.

Indien de Verkrijger wederom verstek laat gaan is de Woning op dat tijdstip opgeleverd en geldt het door de Ondernemer opgestelde proces-verbaal van oplevering als bindend voor beide partijen behoudens tegenbewijs. De Verkrijger kan na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering en na voldoening van zijn betalingsverplichtingen de sleutel bij de Ondernemer in ontvangst nemen.

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

Ter beoordeling van de vraag of het overeengekomen aantal werkbare werkdagen door de Ondernemer al dan niet is overschreden zal als opleveringsdatum worden gerekend de dag tegen welke de Verkrijger ten eerste male door de Ondernemer voor de oplevering werd uitgenodigd.

Indien ten tijde van de oplevering tussen de Ondernemer en de Verkrijger geen overeenstemming wordt bereikt over de lijst van eventuele gebreken en tekortkomingen worden de verschillende standpunten - voor zoveel mogelijk gemotiveerd - in het proces-verbaal van oplevering opgenomen.

Het verschil van mening over de lijst van eventuele gebreken en tekortkomingen staat in beginsel niet in de weg aan de oplevering. De Ondernemer is gehouden de door hem erkende en ingeval van geschil, de op verzoek van de verkrijger door arbiters erkende, gebreken en tekortkomingen te herstellen overeenkomstig het omtrent "HERSTEL TEKORTKOMINGEN" bepaalde in de bij deze Aannemingsovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden.

Hoofdelijkheid

Artikel 35

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 36

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 37

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

Schriftelijkheidsvereiste

Artikel 38

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

Ondertekening overeenkomst Ondernemer

Artikel 39

De Aannemingsovereenkomst bindt de Ondernemer eerst na diens ondertekening.

Ondertekening

Paraaf Verkrijger

Paraaf Ondernemer

Artikel 40

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

Verwerking persoonsgegevens SWK**Artikel 41**

De voor het afgeven van een waarborgcertificaat en de uitvoering van de SWK regeling benodigde persoonsgegevens verwerkt SWK overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming. In de privacyverklaring op de website van SWK is informatie opgenomen over de verwerking van persoonsgegevens door SWK.

Gevelwerkzaamheden**Artikel 42**

Vanwege de afhankelijkheid van gunstige weersomstandigheden, verklaart de verkrijger bij deze geen bezwaar te hebben tegen de eventuele uitvoering van bestratings-, beplantings- en schilderswerkzaamheden aan de gevel na oplevering van de woning. In verband met het kunnen uitvoeren van deze werkzaamheden, dient de gevel totdat de werkzaamheden zijn afgerond, bereikbaar te blijven en moet de verkrijger gedogen dat op het moment van uitvoering in de tuin een steiger wordt geplaatst. De ondernemer is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen.

Zonwering**Artikel 43**

Het aanbrengen van zonwering is enkel toegestaan conform de regels in het reglement van de splitsingsakte en op voorbehoud van de achterliggende constructie ten behoeve van de bevestiging van de zonwering.

Belasting buitenruimten**Artikel 44**

De maximale permanente belasting op de vloeren van de buitenruimten, zoals dakterrassen en balkons is 250 kg per vierkante meter.

KCM**Artikel 45**

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 KCM 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.

De gegevens van de verkrijger worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de Algemene verordening gegevensbescherming behandeld. Indien de verkrijger bezwaar heeft tegen de opname van gegevens als bedoeld, dan kan de verkrijger dat hieronder kenbaar maken.

Vaststelling Waarborgcertificaat**Artikel 46**

De SWK waarborg omvat de gecertificeerde bouwnummers van de in de akten van splitsing als appartementsindex 3 aangeduide woningen alsmede, naar rato van het aantal gecertificeerde bouwnummers, de gemeenschappelijke delen toebehorend aan appartementsindex 3.

Getekend te _____

Getekend te _____

op ____ - ____ - ____

op ____ - ____ - ____

De Ondernemer:

De Verkrijger:

De Verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van de navolgende documenten welke een onverbrekelijk 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 E en module II Q;
4. de in de overweging van deze Aannemingsovereenkomst bedoelde (ontwerp)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte(n) van splitsing vastgestelde en / of aangeduide reglement, en
5. Verkoopbescheiden:
 - a. Kopers contracttekeningen bouwnummer **^C** d.d. **^C** bestaande uit; plattegronden, gevels, doorsneden en bergingstekening;
 - b. Technische Omschrijving d.d. **^C**;
 - c. Algemene informatie en toelichting overeenkomsten d.d. **^C**;
 - d. Kopersinformatieboekje d.d. **^C**;
 - e. Opdrachtformulier AO type **^C**, d.d. **^C**;
 - f. AO optielijst type **^C**, d.d. **^C**;

Getekend te _____

op ____ - ____ - ____

De Verkrijger:

Paraaf Verkrijger_____
Paraaf Ondernemer