



postbus 8912 – 3009 AX Rotterdam, tel. 010 4368600

**AANNEMINGSOVEREENKOMST appartementsrechten met toepassing van de SWK
Garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting
GarantieWoning is verleend**

- (A)* Eigen grond
 (B)* Grond in erfpacht, canon afgekocht
 (C)* Grond in erfpacht, canon niet afgekocht

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**

Inzake bouwnummer van 40 appartementen [bouwnummers 1 t/m 40] in het bouwplan Dok en Kaai, te Rotterdam, Projectnummer 20427, SWK registratienummer 21-236.

ONDERGETEKENDEN:

BAM Wonen B.V., statutair gevestigd te Bunnik, KvK nummer 30177031.
Nevenvestiging BAM Wonen Zuidwest kantoorhoudende aan de Vareseweg 109, 3047 AT
Rotterdam, KvK-vestigingsnummer 000036355232

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

EN

Naam Verkrijger 1 : **De heer**

Voornamen (voluit) :

Adres :

Postcode en woonplaats :

Geboortedatum en –plaats :

Projectnummer 20427 SWK_GWR_2020_AO_appartementen_eigen grond en erfpacht_versie juni 2021
Bouwnummer
Datum overeenkomen Paraaf Ondernemer: _____
Paraaf Verkrijger: _____

Telefoon vast :
Telefoon mobiel :
E-mail :
Burgerlijke staat* : Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met / voornemens te huwen met / geregistreerd partnerschap
Naam Verkrijger 2 : **Mevrouw**
Voornamen (voluit) :
Adres :
Postcode en woonplaats :
Geboortedatum en -plaats :
Telefoon vast :
Telefoon mobiel :
Email :
Burgerlijke staat* : Ongehuwd / samenwonend / gehuwd / voornemens te huwen / geregistreerd partnerschap
Huwelijkse staat : Beiden in eerste echt? **ja**
met huwelijkse voorwaarden / registratievoorwaarden
Wordt de hierna onder I van deze akte bedoelde opdracht door beide personen verstrekt? ja
Indien Nee: de opdracht wordt door verstrekt.

Op welk adres wilt u uw post ontvangen:

Adres Verkrijger 1 / Adres Verkrijger 2 / Ander adres*, namelijk:

Postadres :
Postcode :
Plaats :
Land :

* Aankruisen wat van toepassing is

Gewenste aanspreekvorm Verkrijgers (*alleen in te vullen indien Verkrijgers getrouwd zijn*):

Geachte heer en mevrouw <naam Verkrijger 1> - <naam Verkrijger 2>
 Geachte heer <naam Verkrijger 1> en mevrouw <naam Verkrijger 2>

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

Projectnummer 20427 SWK_GWR_2020_AO_appartementen_eigen grond en erfpacht_versie juni 2021
Bouwnummer
Datum overeenkomen Paraaf Ondernemer: _____
Paraaf Verkrijger: _____
Blad 2 van 23

IN OVERWEGING NEMENDE:

- dat Müllerpier ontwikkeling C.V, ten deze vertegenwoordigd rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar beherend Venoot Müllerpier Beheer B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam, Lichtenauerlaan 80, 3062 ME, KvK nummer 30160235, KvK-vestigingsnummer 24293442 hierna in deze akte te noemen: "**de Verkoper**", (**A**)* een perceel grond plaatselijk bekend als Müllerkade (gelegen tussen Mullerkadepark en project de Delft t.p.v. nr 457) kadastraal bekend als Gemeente Delfshaven sectie G nr 519 op de Müllerpier groot circa 1.375 m2 in eigendom heeft, bestemd voor de bouw van het project Dok en Kaai te Rotterdam, bestaande uit 40 appartementen, hierna ook te noemen: "**het Project**";
- dat de Verkoper, die grond en het daarop geprojecteerde gebouw zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte(n) van splitsing vastgestelde en / of aangeduide reglement; de splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij Van der Stap notarissen te Rotterdam (correspondentieadres: postbus2450,3000 CL Rotterdam , telefoon 088 188 00 00, e-mail algemeen@vdstap.com), hierna in deze akte te noemen: "**de Notaris**";
- dat de Verkoper en de Ondernemer een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten met betrekking tot de realisatie van het Project, in hier voege dat:
 - de verkoop van de appartementsrechten (hierna te noemen: "**het Verkochte**") in het Project geschiedt door de Verkoper middels afzonderlijke koopovereenkomsten; en
 - de aanneming/bouw van de appartementen in het Project geschiedt door de Ondernemer middels afzonderlijke aannemingsovereenkomsten.
- dat het (de) in de (ontwerp)akte(n) van splitsing met het (de) (bouw)nummer(s) en het/de indexnummer(s) aangeduide appartementsrecht(en) door Verkoper aan de Verkrijger is / zal worden verkocht, middels afzonderlijk te sluiten koopovereenkomst (deze overeenkomst hierna te noemen: "**de Koopovereenkomst**");
- dat de Ondernemer op die grond een gebouw zal stichten c.q. het Project zal realiseren.

(**A**)*

het (de) appartementsrecht(en) is / zijn ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging van deze akte genoemde akte(n) van splitsing;

(**B**)*

het (de) appartementsrecht(en) zal / zullen ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging van deze akte genoemde (ontwerp) akte(n) van splitsing;

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

ZIJN PER OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

- I De Verkrijger geeft opdracht als deelgerechtigde in het in de overweging van deze akte genoemde gebouw met bijbehorende grond en de Ondernemer neemt aan, om met inachtneming van de in de overweging van deze akte bedoelde akte(n) van splitsing en conform de desbetreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, het gebouw met aanhorigheden, waarvan het (de) door de Verkrijger gekochte appartementsrecht(en) een aandeel uitmaakt / uitmaken, (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

SWK_GWR_2020_AO_appartementen_eigen grond en erfpacht_versie juni 2021

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

20427

Paraaf Ondernemer:
Paraaf Verkrijger:

Blad 3 van 23

II De aanneemsom bedraagt:

A.	de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigde en in artikel 4 lid 3 van deze akte genoemde termijnen (inclusief omzetbelasting)	€
B.	de nog niet ingevolge artikel 4 lid 1 van deze akte verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)	€
C.	vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en in artikel 4 lid 3 van deze akte genoemde verschuldigde termijnen, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 lid 4 van deze akte	€
Totaal (A + B + C)		€

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

De Verkrijger machtigt de Notaris, onverminderd het recht om een notaris van zijn keuze in te schakelen, om zijn naam en adres desgevraagd op te geven aan één of meer andere verkrijgers van een appartementsrecht in het hiervoor genoemde gebouw met bijbehorende grond.

De in de aanneemsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

DEZE OVEREENKOMST IS AANGEGAAN ONDER DE NAVOLGENDE BEPALINGEN:

Bedenktijd

Artikel 1

De Verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende Algemene Voorwaarden, Algemene Toelichting en de toepasselijke SWK Garantie- en waarborgregeling. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Verkrijger, heeft de Verkrijger het recht de aannemingsovereenkomst te ontbinden (bedenkijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Levering
Artikel 2

De levering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en), hierna in deze akte te noemen: "**de Levering**", zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door de Notaris te bepalen tijdstip:

zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) weken na het laatste van de hierna onder sub a. en b. bedoelde tijdstip(pen):

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

Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot
Artikel 3

(A)*

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

(B)*

1. Binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Verkrijger, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, moet hij aan de Notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de aanneemsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de Verkrijger jegens de Ondernemer uit hoofde van deze aannemingsovereenkomst. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de Verkrijger binnen de gestelde twee (2) maanden, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag dan wel een pandrecht aan de Ondernemer verlenen op het bouwdepot voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 20 van de Algemene Voorwaarden.
2. De Verkrijger machtigt de Notaris om de waarborgsom van 10% van de aanneemsom aan de Ondernemer over te maken indien en zodra de laatste 10% van de aanneemsom is vervallen, mits de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte een zekerheid van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de laatste termijn van de aanneemsom. De Ondernemer legt het origineel van deze bankgarantie tijdig over aan de Notaris en stuurt een kopie daarvan aan de Verkrijger.
3. Indien de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte geen bankgarantie van 5% ten behoeve van de Verkrijger stelt, geldt het volgende. De Verkrijger machtigt de Notaris reeds nu voor alsdan om 50% van de waarborgsom (= 5% van de aanneemsom) aan de Ondernemer over te maken. Dit bedrag strekt in mindering op de laatste 10% van de aanneemsom. De andere 50% van de waarborgsom wordt ter gelegenheid van de oplevering van het privé-gedeelte automatisch omgezet in een depot van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger.
4. Indien de Verkrijger een bankgarantie in de zin van dit artikel aan de Ondernemer heeft gesteld, vervalt deze per de datum van de betaling van de laatste aannemingstermijn. Hetzelfde geldt voor een eventueel pandrecht op het bouwdepot.

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

20427

SWK_GWR_2020_AO_appartementen_eigen grond en erfpacht_versie juni 2021

Paraaf Ondernemer: _____
Paraaf Verkrijger: _____

Blad 5 van 23

Termijnen en betalingsregeling

Artikel 4

1. De termijnen van de aanneemsom zijn de volgende

appartementen:

				vervallen
1.	Aanvang bouw gebouw	0 %	€	<input type="checkbox"/>
2.	Ruwe laagste vloer gebouw gereed	10 %	€	<input type="checkbox"/>
3.	Ruwe vloer privégedeelte gereed	15 %	€	<input type="checkbox"/>
4.	Binnenspouwbladen privégedeelte gereed	10 %	€	<input type="checkbox"/>
5.	Buitengevel privégedeelte gereed	10 %	€	<input type="checkbox"/>
6.	Dak van het gebouw waterdicht	20 %	€	<input type="checkbox"/>
7.	Stuc-, spuit- en tegelwerk privégedeelte gereed	25 %	€	<input type="checkbox"/>
8.	te declareren bij de oplevering van het privégedeelte, mits het privégedeelte op redelijke wijze bereikbaar is (te betalen vóór de oplevering)	10 %	€	<input type="checkbox"/>
	Totale aanneemsom (sub II.A + sub II.B)		€	

maisonettes

				vervallen
1.	Aanvang bouw gebouw	0 %	€	<input type="checkbox"/>
2.	Ruwe begane grondvloer privégedeelte gereed	20 %	€	<input type="checkbox"/>
3.	Ruwe verdiepingsvloer privégedeelte gereed	20 %	€	<input type="checkbox"/>
4.	Dak van het gebouw waterdicht	25 %	€	<input type="checkbox"/>
7.	Stuc-, spuit- en tegelwerk privégedeelte gereed	25 %	€	<input type="checkbox"/>
8.	te declareren bij de oplevering van het privégedeelte, mits het privégedeelte op redelijke wijze bereikbaar is (te betalen vóór de oplevering)	10 %	€	<input type="checkbox"/>
	Totale aanneemsom (sub II.A + sub II.B)		€	

Projectnummer 20427
Bouwnummer
Datum overeenkomen

SWK_GWR_2020_AO_appartementen_eigen grond en erfpacht_versie juni 2021

Paraaf Ondernemer:
Paraaf Verkrijger:

eengezinswoningen

				vervallen
1.	Aanvang bouw gebouw	0 %	€	<input type="checkbox"/>
2.	Ruwe begane grondvloer privégedeelte gereed	20 %	€	<input type="checkbox"/>
3.	Ruwe 1 ^e verdiepingsvloer privégedeelte gereed	6 %	€	<input type="checkbox"/>
4.	Ruwe 2 ^e verdiepingsvloer privégedeelte gereed	7 %	€	<input type="checkbox"/>
5.	Ruwe 3 ^e verdiepingsvloer privégedeelte gereed	7 %	€	<input type="checkbox"/>
6.	Dak privé-gedeelte waterdicht	25 %	€	<input type="checkbox"/>
7.	Stuc-, spuit- en tegelwerk privégedeelte gereed	25 %	€	<input type="checkbox"/>
8.	te declareren bij de oplevering van het privégedeelte, mits het privégedeelte op redelijke wijze bereikbaar is (te betalen vóór de oplevering)	10 %	€	<input type="checkbox"/>
	Totale aanneemsom (sub II.A + sub II.B)		€	

[Bij het vervallen van de termijnen wordt geen rekening gehouden met de bouwvoororderingen bij niet aangebouwde garages/bergingen e.d.]

*[Indien er sprake is van een niet standaard keukeninrichting, wordt bij het vervallen van deze termijn geen rekening gehouden met de bouwvoororderingen bij het tegelwerk in de keuken].

- 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.
- Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen (inclusief omzetbelasting) verschuldigd:

Termijnen inclusief omzetbelasting		
1.	termijn (datum aanvang bouw gebouw)	€
2.	termijn (datum werkzaamheden gereed)	€
3.	termijn (datum werkzaamheden gereed)	€

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

20427

SWK_GWR_2020_AO_appartementen_eigen grond en erfpacht_versie juni 2021

Paraaf Ondernemer:
Paraaf Verkrijger:

Blad 7 van 23

(A)*

4. Tot de aanneemsom behoort de vergoeding die de Ondernemer berekent over de termijnen die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds zijn verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van 5% per jaar over de onder II.A van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende (14e) dag na die waarop de bouw van het gebouw is aangevangen casu quo waarop de werkzaamheden zijn gereed gekomen tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen. Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de Levering te worden voldaan.

(B)*

4. Over de termijnen van de aanneemsom, die verschuldigd zijn per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, wordt tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding in rekening gebracht.

(C)*

4. 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 5% per jaar, te berekenen als volgt:

- over de onder II.A van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van de Levering;
- over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van de Levering.

Deze rente dient eveneens bij de Levering te worden voldaan. Op de dag van de Levering wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de aanneemsom opeisbaar.

6. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de aanneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Verkrijger daarover aan de Ondernemer een rente van 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. De rente als bedoeld in de leden 5 en 6 van dit artikel wordt vermeerderd met omzetbelasting.

8.a. Indien meerwerk overeengekomen wordt, zal de volgende betalingsregeling gelden:

- voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de Verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de Ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna.
- de leden 2, 4, 5, 6 en 7 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk;
- het meerwerk dient betaald te zijn vóór oplevering van het privé-gedeelte, mits het meerwerk gereed is.

8.b. Voor overeengekomen minderwerk geldt dat de waarde hiervan in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of, indien deze laatste er niet zijn dan wel niet toereikend zijn, op de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom.

Bouwtijd en start werkbare werkdagen

Artikel 5

1. De Ondernemer verbindt zich het privé-gedeelte binnen 380 (driehonderdtachtig) 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.

(A)*

2. De bouw van het gebouw is begonnen op .

(B)*

2. De bouw van het gebouw is nog niet begonnen. De Ondernemer zal binnen acht (8) dagen na de aanvang daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn schriftelijk aan de Verkrijger mededelen. Deze schriftelijke mededeling zal geschieden hetzij, indien van toepassing, middels facturering van de desbetreffende termijn van de aanneemsom hetzij middels een andere schriftelijke mededeling.

Overheidssubsidie

Artikel 6

(A)*

1. Overheidssubsidie ten aanzien van de bouw van het (de) appartementsrecht(en) zal worden verstrekt op grond van waarvoor een beschikking is afgegeven onder nummer d.d. .
2. De aanvraag van de ingevolge de in lid 1 van dit artikel genoemde beschikking te verstrekken subsidie geschiedt door de Verkrijger.
De Ondernemer zal daartoe tijdig de nodige formulieren en informatie aan de Verkrijger verstrekken.
3. De Ondernemer garandeert dat de Verkrijger op basis van de door hem verstrekte gegevens in aanmerking komt voor de subsidie volgens een door partijen aan deze akte gehechte en gewaarmerkte berekening.

(B)*

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 7

(A)*

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

(B)*

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

SWK_GWR_2020_AO_appartementen_eigen grond en erfpacht_versie juni 2021

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

20427

Paraaf Ondernemer:
Paraaf Verkrijger:

Blad 9 van 23

(A)*

2. Ter zake van de bewoning van het in de overweging van deze akte bedoelde privé-gedeelte is geen huisvestingsvergunning benodigd.

(B)*

2. Ter zake van de bewoning van het in de overweging van deze akte bedoelde privé-gedeelte is een huisvestingsvergunning benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen twee (2) maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de schriftelijke toezegging daartoe, om het privé-gedeelte na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.

(A)*

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

(B)*

3. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte de Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in lid 1 van dit artikel.

4.a. Indien één of meerdere van de in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de Verkrijger het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief, te verzenden aan de Ondernemer uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.

4.b. Het invoeren van de ontbinding op grond van de leden 1 en / of 3 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling. Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de betreffende (gemeentelijke) instantie.

5. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 3 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Ondernemer, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst invoert.

6. Indien ter zake van de realisering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) door de Verkrijger financiering benodigd is als bedoeld in lid 1 van dit artikel én het in lid 1 van dit artikel bedoelde rentevoorstel niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van de Levering, dan is de Verkrijger verplicht een nieuw rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de Levering (al dan niet door of namens de Ondernemer) is medegedeeld. Indien de Verkrijger geen geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de Levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.

SWK_GWR_2020_AO_appartementen_eigen grond en erfpacht_versie juni 2021

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

20427

Paraaf Ondernemer: _____
Paraaf Verkrijger: _____

Blad 10 van 23

SWK Garantie- en waarborgregeling; SWK waarborgcertificaat

Artikel 8

1. De Ondernemer verklaart, dat het (de) appartementsrecht(en), dat / die het onderwerp is / zijn van deze overeenkomst, deel uitmaakt / uitmaken van een door SWK geregistreerd project en door haar is / zijn ingeschreven onder planregistratienummer 21-236 en verbindt zich tegenover de Verkrijger ter zake van dit (deze) appartementsrecht(en) de verplichtingen uit de SWK Garantie- en waarborgregeling te zullen nakomen.
2. De Ondernemer verplicht zich tegenover de Verkrijger om overeenkomstig de toepasselijke SWK Garantie- en waarborgregeling terstond doch uiterlijk binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat aan de Verkrijger.

Afgifte weigering SWK waarborgcertificaat

Artikel 9

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij vervulling ontbindende voorwaarde, dat de afgifte van een SWK waarborgcertificaat wordt geweigerd.
2. Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde wordt vervuld, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij de Verkrijger binnen veertien (14) dagen na ontvangst van het bericht van weigering bij aangetekende brief aan de Ondernemer heeft aangezegd dat hij de overeenkomst in stand wenst te laten, onverminderd het recht op schadevergoeding.
3. De Verkrijger heeft het recht om de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, indien:
 - a. de Ondernemer niet conform artikel 8 lid 2 van deze akte binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat; of
 - b. de Verkrijger zelf een aanvraag heeft ingediend bij SWK tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat en binnen drie (3) maanden na het ondertekenen van deze akte door de Verkrijger geen certificaat van SWK of de schriftelijke toezegging tot afgifte daarvan heeft gekregen.
4. De aanzegging tot ontbinding van de overeenkomst op grond van lid 3 van dit artikel zal geschieden bij aangetekende brief. Het beroep op ontbinding op grond van lid 3 sub a. van dit artikel kan geen effect sorteren, indien binnen veertien (14) dagen na de aanzegging het SWK waarborgcertificaat is afgegeven.
5. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het geval genoemd in lid 1 van dit artikel, heeft de Verkrijger recht op een bedrag ter grootte van 5% van de aanneemsom als een door de Ondernemer aan de Verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

Kosten

Artikel 10

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

Afwijkende bepalingen

Artikel 11

Afwijkingen van het in het hoofd van deze akte genoemde model van de aannemingsovereenkomst en van de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden, die ten nadele van de Verkrijger zijn, zijn nietig behoudens voorafgaande uitdrukkelijke toestemming verleend door SWK. Bij het ontbreken van deze toestemming geldt de oorspronkelijke in het model opgenomen bepaling.

Informatie

Artikel 12

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

Uitsluitingen

Artikel 13

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

- het bouw- en woonrijp maken van het (de) terrein(en) waarop het onderhavige gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het onderhavige gebouw;
 - het slopen van de opstal(len) die zich op het (de) terrein(en) bevinden, waarop het onderhavige gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het onderhavige gebouw;
 - het saneren van het (de) terrein(en) waarop het onderhavige gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het onderhavige gebouw;
 - de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen;
 - de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
 - de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten het appartementencomplex;
- zijn uitgesloten van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

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

Koppeling met koopovereenkomst

Artikel 14

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

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

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

Opschortende voorwaarden

Artikel 15

(A)*

Er zijn geen opschortende voorwaarden meer van toepassing.

SWK_GWR_2020_AO_appartementen_eigen grond en erfpacht_versie juni 2021

Projectnummer 20427
Bouwnummer
Datum overeenkomen

Paraaf Ondernemer: _____
Paraaf Verkrijger: _____

Blad 12 van 23

(B)*

1. Deze aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen 9 maanden na ondertekening door de Verkrijger van deze overeenkomst:
 - a. voor het Project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, door SWK een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
 - b. voor het Project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, alle benodigde goedkeuringen en vergunningen, waaronder de vereiste omgevingsvergunning zijn afgegeven, formele rechtskracht hebben verkregen en derhalve niet meer vernietigd kunnen worden, alsmede, indien voor het onderhavige appartement van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst d.d. , nummer , eveneens de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
 - c. de Ondernemer voor ten minste 70% van de in totaal 40 woningen, waaruit het onderhavige plan 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 uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
 - d. de Verkoper het perceel grond waarop het onderhavige Project wordt gerealiseerd in eigendom dan wel het gebruiksrecht daarvan heeft verkregen;
 - e. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert overeenkomstig het bepaalde in de koopovereenkomst en ter vrije beschikking staat van de Ondernemer;
2. Voor artikel 3 (waarborgsom), artikel 7 lid 2 (huisvestingsvergunning), artikel 8 lid 2 (aanvraag certificaat) en artikel 9 (weigering afgifte certificaat) van de overeenkomst alsmede artikel 11 lid 2 (start bouw) van de Algemene Voorwaarden geldt in plaats van de datum van ondertekening door de Verkrijger en / of na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan. Dit moment zal binnen veertien (14) dagen nadien schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, aan de Verkrijger kenbaar worden gemaakt.
3. Indien en zodra de Ondernemer vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal / zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Ondernemer het recht de Verkrijger vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal 3 maanden te doen. De Verkrijger zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Verkrijger is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de Ondernemer, bij voorkeur middels aangetekende brief, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door de Verkrijger wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.
4. Indien de Ondernemer voor het verkrijgen van de onder lid 1 sub a. van dit artikel genoemde planacceptatie door of namens SWK technische en / of juridische wijzigingen moet doorvoeren dan wel dat deze ten behoeve van de onder lid 1 sub b van dit artikel genoemde omgevingsvergunning van overheidswege worden opgelegd, zal de Ondernemer binnen de in

lid 1 van dit artikel genoemde termijn, doch uiterlijk 1 (één) 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

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

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

Van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden / SWK Garantie- en waarborgregeling

Artikel 17

1. Op de aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020.
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van SWK Garantie- en waarborgregeling, wordt gelezen: SWK Garantie- en waarborgregeling 2020.

AANVULLENDE BEPALINGEN WELKE GEEN DEEL UITMAKEN VAN DE MODELOVEREENKOMST, MAAR WELKE HIERMEE WEL EEN ONVERBREKELIJK GEHEEL VORMEN

Peildatum financieringsvoorbehoud

Artikel 18

Projectnummer 20427 SWK_GWR_2020_AO_appartementen_eigen grond en erfpacht_versie juni 2021
Bouwnummer _____ Paraaf Ondernemer: _____
Datum overeenkomen _____ Paraaf Verkrijger: _____
Blad 14 van 23

(A)*

1. Als peildatum voor artikel 7 leden 1 (financiering) en / of 3 (Nationale Hypotheek Garantie) van de overeenkomst geldt de datum van ondertekening.

(B)*

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 7 leden 1 (financiering) en / of 3 (Nationale Hypotheek Garantie) van de overeenkomst gaat de daarin genoemde termijn van 2 (twee) maanden ter zake van de hypothecaire financiering niet in na de datum van ondertekening, maar op het moment dat de Ondernemer schriftelijk aan de Verkrijger laat weten dat de termijn zal aanvangen.
2. Wanneer de Ondernemer tijdens de opschortende voorwaardentermijn van artikel 15 geen gebruik heeft gemaakt van de in lid 1 genoemde mogelijkheid, zal de in artikel 7 leden 1 en 3 genoemde termijn van 2 (twee) maanden een aanvang nemen op de datum waarop de laatste (in tijd) van de in artikel 15 lid 1 vermelde voorwaarden is vervuld.

Andere peildata

Artikel 19

In aanvulling op artikel 15 lid 2 blijven alle andere in de overeenkomst en Algemene Voorwaarden genoemde peildata, waaronder die voor de artikelen 1 en 4 leden 1, 3, 4 en lid 5 van de overeenkomst, ongewijzigd. Daarvoor blijven derhalve de datum van overeenkomen c.q. de datum van ondertekening gelden.

Bewijs financiering

Artikel 20

De Verkrijger verklaart de koop-/aaneemsom (gedeeltelijk) te financieren door middel van een hypothecaire geldlening en verplicht zich binnen 2 (twee) maanden na ondertekening van deze overeenkomst, doch uiterlijk ter gelegenheid van het notarieel transport, via bewijsstukken aan te tonen dat het saldo van deze hypotheek, al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale koop-/aaneemsom en eventuele rente te voldoen. De Verkrijger verplicht zich in dit kader tevens om binnen dezelfde periode een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekende instelling, na ontvangst van de originele bouwnota's.

Aansprakelijkheid financiering

Artikel 21

1. De Ondernemer maakt bezwaar tegen enige financieringsregeling welke uitstel of vertraging van de betaling van de opeisbare termijnen ten gevolge heeft. De Ondernemer is niet aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes welke aan de Verkrijger zijn uitgebracht. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 7 lid 6.

Facturering tot aan datum levering onroerende za(a)k(en)

Artikel 22

1. De termijnen van de aaneemsom die zijn vervallen per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen (zie artikel 4 lid 3), alsmede de vergoeding als bedoeld in artikel 4 lid 4, alsmede de termijnen die eventueel zullen vervallen tussen de in het hoofd van

SWK_GWR_2020_AO_apartementen_eigen grond en erfpacht_versie juni 2021

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

20427

Paraaf Ondernemer:
Paraaf Verkrijger:

Blad 15 van 23

deze akte genoemde datum van overeenkomen en de datum van de Levering aan Verkrijger van de in de overweging genoemde onroerende za(a)k(en) (bij de Notaris), alsmede de rente als bedoeld in artikel 4 lid 5, is Verkrijger niet verschuldigd aan de Ondernemer maar aan de Verkoper en worden niet door de Ondernemer maar door de Verkoper aan de Verkrijger in rekening gebracht, 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 overeenkomst voortvloeiende, indien en naarmate de Verkrijger de door hem verschuldigde betaling aan de Verkoper zal hebben gedaan, overeenkomstig het bepaalde in dit artikel.

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

Schriftelijke mededeling aanvang bouw Artikel 23

De termijn van 8 (acht) dagen, als bedoeld in artikel 5 lid 2 wordt verlengd indien wegens een vakantieregeling of wintersluiting, het bedrijf van de Ondernemer voor een termijn van 3 (drie) werkdagen of langer gesloten zal zijn, in welk geval de Ondernemer verplicht is om binnen 8 (acht) dagen na hervatting der werkzaamheden de aanvangsdatum schriftelijk aan de Verkrijger mee te delen.

Renteberekening Artikel 24

Bij de renteberekening als bedoeld in artikel 4 wordt ervan uitgegaan dat één jaar bestaat uit 365 dagen.

Betalingen Artikel 25

Alle in deze overeenkomst bedoelde betalingen aan de Ondernemer dienen uitsluitend te worden voldaan door overmaking of storting daarvan op de bankrekening van de bank van de Ondernemer zoals is aangegeven op de factuur. Alle betalingen moeten geschieden zonder enige korting, opschorting of beroep op verrekening in Euro's.

Verbruik water en elektra Artikel 25

Op de vrij op naam prijs van het appartement is een bedrag van € 150,- in mindering gebracht voor het gebruik van water en elektra [stadsverwarming] tot aan het moment van oplevering van het appartement. Indien de kosten het bedrag van € 150,- te boven gaan, heeft de Verkrijger het recht

het meerdere met de Ondernemer te verrekenen. Bedragen de kosten minder dan dit bedrag, dan blijft verrekening met de Ondernemer achterwege.

Bankgarantie ten behoeve van de oplevering

Artikel 27

De Ondernemer zal bij het verzoek om betaling van de laatste termijn van de aanneemsom ten gunste van de Verkrijger een bankgarantie doen stellen ten bedrage van de helft van de laatste termijn van de aanneemsom, met een maximum van 5% van de aanneemsom als alternatief voor het storten van een depot. De bankgarantie zal door de Ondernemer worden gedeponeerd ten kantore van de Notaris.

Twee of meer Verkrijgers

Artikel 28

Ingeval van twee of meer personen Verkrijger zijn, geldt het volgende:

- a. Verkrijgers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de koop/aaneming voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat Verkrijgers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens de ander mee te werken aan levering van het Verkochte;
- b. Verkrijgers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de koop/aaneming voortvloeiende verplichtingen.

Woonplaatskeuze

Artikel 29

De Verkrijger kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst inclusief de aanvullende bepalingen woonplaats op zijn op bladzijde 1 en/of 2 van deze overeenkomst vermelde adres dan wel schriftelijk aan de Ondernemer en de Notaris opgegeven gewijzigd adres.

Artist-impression(s): Indicatie (contract)stukken

Artikel 30

1. De artist-impression(s) zijn indicatief. Aan de artist-impression(s) kunnen geen rechten worden ontleend. Ook de kleuren in de artist-impression(s) kunnen mogelijk niet geheel representatief zijn voor de werkelijk toe te passen kleuren in / van het (de) appartement(en) en het in de overwegingen genoemde gebouw.
2. De informatie met betrekking tot het (de) appartement(en) en het project die geen onderdeel uitmaakt van de contractstukken, waaronder mede begrepen (onderdelen van) de verkoopbrochure/-flyers en de projectwebsite, is slechts indicatief bedoeld. Daaraan kunnen geen rechten worden ontleend.
3. Het op de contractstukken vermelde openbaar gebied en de verkaveling van omliggende percelen, zijn slechts indicatief. Daaraan kunnen geen rechten worden ontleend, een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden.

Kabel (radio/tv)/telefoon

Artikel 31

Projectnummer 20427 SWK_GWR_2020_AO_appartementen_eigen grond en erfpacht_versie juni 2021
Bouwnummer _____ Paraaf Ondernemer: _____
Datum overeenkomen _____ Paraaf Verkrijger: _____
Blad 17 van 23

In de gemeente, waarin het Verkochte is gelegen, is of wordt een kabeltelevisie-/telefooninstallatie en indien van toepassing glasvezel aangelegd, waarop het Verkochte kan worden aangesloten. De eventuele entreegelden, aanleg- en/of aansluitkosten, welke verschuldigd zijn aan de instelling(en) die deze voorziening(en) exploiteert/exploiteren, zijn niet in de onderhavige aanneemsom begrepen.

Artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden
Artikel 32

Partijen zijn overeengekomen dat artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden, behorende bij deze aannemingsovereenkomst, ook na het moment van juridische levering, van kracht is.

Wijzigingen tijdens de bouw
Artikel 33

De Ondernemer heeft gedurende de periode dat zij het totale gebouw met bijbehorende grond nog niet heeft opgeleverd, het recht:

- wijzigingen aan het gebouw aan te brengen waaronder begrepen het wijzigen van de gevel, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit zoals omschreven in de vigerende technische omschrijving en aan het aanzicht van het gebouw en een en ander is goedgekeurd door de Welstandscommissie casu quo de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Rotterdam.
- indien een Verkrijger dit wenst, appartementsrechten bouwkundig te koppelen door middel van het doorbreken van woningscheidende bouwmuren en/of -verdiepingen. De aan vorenbedoelde werkzaamheden verbonden kosten komen ten laste van de betreffende appartementseigena(a)r(en).

Bouwopties
Artikel 34

(A)*

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

(inclusief omzetbelasting)
(inclusief omzetbelasting)

al

(B)*

1. Ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst zijn geen bouwopties overeengekomen.

Herontwikkeling
Artikel 35

1. De Verkrijger is ermee bekend en stemt ermee in dat de Ondernemer zich het recht voorbehoudt niet verkochte woningen te herontwikkelen, waaronder aanpassing van de verkoopprijzen. Verder heeft de Ondernemer het recht woningen te verhuren en/of anderszins in gebruik te geven. De Ondernemer is gerechtigd die wijzigingen in het complex waarvan de woning een 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,

Met opmerkingen [ide1]: Onder Bouwopties wordt verstaan:
* de zo genoemde uitbreidingsopties; alsmede
* de ten tijde van het sluiten van de overeenkomst overeengekomen "bouwkundige opties als ook meer-/minderwerk"
De overeengekomen prijs voor Bouwopties dient verwerkt te worden in de totale aanneemsom en wordt opgenomen in de termijnregeling.

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 complex waarvan de woning deel uitmaakt (hierna te noemen: "de **Omgeving**"), zoals weergegeven op de situatietekening, is in ontwikkeling. 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.

Bezichtiging tijdens de bouw

Artikel 36

Verkrijger gaat ermee akkoord dat tijdens de bouw woningen van het Project dan wel de woning van de Verkrijger zelf kan worden opengesteld om te bezichtigen, ook als deze woning reeds verkocht is.

Klachtenafhandeling na oplevering

Artikel 37

Verkrijger en Ondernemer komen overeen dat indien de Verkrijger, nadat het/de appartementsrecht(en) is/zijn opgeleverd, vragen dan wel klachten heeft aangaande de technische uitvoering van het/de appartementsrecht(en), inclusief de afwerking van de punten zoals vermeld op het proces-verbaal van oplevering, hij zich hieromtrent rechtstreeks verstaat met de projectaannemer

Naam BAM Wonen, afdeling Service en Onderhoud
Adres Vareseweg 109, 3062 CE Rotterdam, Postbus 8912, 3009 AX Rotterdam
T 010 – 436 8643
E service.bom.zuidwest@bam.com
I www.bamwonen.nl/serviceverzoek

Ingeval van technische gebreken dienen deze conform de Garantie- en waarborgregeling schriftelijk aan het hierboven genoemde correspondentieadres te worden gemeld. De hiervoor genoemde projectaannemer zal vervolgens een en ander toetsen en rechtstreeks met de Verkrijger afhandelen.

In het geval deze afhandeling tot een geschil leidt, zal de Verkrijger zich wenden tot de Ondernemer, onverminderd de rechten en verplichtingen van partijen over en weer uit deze overeenkomst, de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden en bedoelde Garantie- en waarborgregeling.

Verwerking persoonsgegevens

Verwerking persoonsgegevens SWK

Artikel 38

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.

Persoonsregistraties

Artikel 39

Projectnummer 20427 SWK_GWR_2020_AO_appartementen_eigen grond en erfpacht_versie juni 2021
Bouwnummer _____ Paraaf Ondernemer: _____
Datum overeenkomen _____ Paraaf Verkrijger: _____
Blad 19 van 23

De in de Privacyverklaring van BAM Wonen bv genoemde persoonsgegevens van de Verkrijger, zullen ter beschikking worden gesteld aan onderaannemers, leveranciers en derden die in het kader van de realisatie van de woning door de Ondernemer worden ingeschakeld alsmede aan (beheerders van) verenigingen die worden of zijn opgericht en waarvan de leden bestaan uit de eigenaars van gemeenschappelijk eigendom c.q. gemeenschappelijke rechten.

Het doel van deze ter beschikking stelling is conform het bepaalde in de Privacyverklaring van BAM Wonen bv, welke te raadplegen is via www.bamwonen.nl

Tolk/vertaler
Artikel 40

In het geval (één van) de Verkrijger(s) de Nederlandse taal niet beheerst, zal bij het ondertekenen van de akte van levering een beëdigd tolk/vertaler aanwezig moeten zijn. De kosten hiervan zijn voor rekening van de Verkrijger(s).

Consumentendossier artikel 7:757a BW
Artikel 41

Met betrekking tot het door de Ondernemer te overleggen consumentendossier, meer in het bijzonder de daarin aan de Verkrijger te overleggen informatie over het / de appartementsrecht(en) as-built, wordt verwezen naar de technische omschrijving als onderdeel van de contractstukken. Met het ondertekenen van deze overeenkomst gaat de Verkrijger akkoord met de inhoud van het consumentendossier zoals vastgelegd in de technische omschrijving.

Contractstukken
Artikel 42

In afwijking van het onder I. van deze overeenkomst gestelde zijn de daar genoemde technische omschrijving en verkooptekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging en overige stukken niet door beide partijen gewaarmerkt, doch zijn deze stukken opgenomen op een door beide partijen getekende Document van Waarmerking welk document als bijlage bij deze overeenkomst is toegevoegd.

De Verkrijger verklaart een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen. De Ondernemer verklaart dat de bij de Notaris gedeponeerde stukken gelijkluidend zijn aan de door de Verkrijger ontvangen stukken.

SWK_GWR_2020_AO_appartementen_eigen grond en erfpacht_versie juni 2021

Projectnummer 20427
Bouwnummer
Datum overeenkomen

Paraaf Ondernemer: _____
Paraaf Verkrijger: _____

Blad 20 van 23

Document van Waarmarking

Artikel 43

Tot deze overeenkomst behoort de bijlage "**Document van waarmarking**".

Aanvullende garantiebepalingen

Artikel 44

Indien de Verkrijger kiest voor onderstaande opties, gelden in aanvulling op de toepasselijke SWK Garantie- en waarborgregeling en het bijbehorend Garantiesupplement, de volgende SWK garantietermijnen:

- voor het functioneren van de keukenapparatuur (beschadiging en de afwerking van de apparatuur zijn uitgesloten), tot 2 jaar;
- voor de verlijming c.q. bevestiging van de vloerbedekking alsmede de vlakheid van de afwerking daarvan, tot 2 jaar.

Subsidies

Artikel 45

De Ondernemer heeft gebruik gemaakt van de huidige subsidieregelingen inzake energiepakketten. Hierdoor kan de Verkrijger geen aanspraak meer maken op subsidieregelingen.

Getekend te
op

De Ondernemer:

Getekend te
op

De Verkrijger:

- * Waar bepalingen voorkomen voorzien van de aanduiding **(A)**, **(B)** en **(C)** moet een keuze tussen de aldus aangeduide bepalingen worden gemaakt. De bepalingen die niet van toepassing zijn, worden doorgehaald.

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

20427

SWK_GWR_2020_AO_appartementen_eigen grond en erfpacht_versie juni 2021

Paraaf Ondernemer:
Paraaf Verkrijger:

Blad 21 van 23

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

1. de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020;
2. de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020;
3. de SWK Garantie- en waarborgregeling 2020 en het bijbehorend Garantiesupplement, bestaande uit de Modules I.E en II.P;
4. de in de overweging van deze akte bedoelde (ontwerp)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte(n) van splitsing vastgestelde en / of aangeduide reglement.

Getekend te
op

De Verkrijger:

Projectnummer 20427
Bouwnummer
Datum overeenkomen

SWK_GWR_2020_AO_appartementen_eigen grond en erfpacht_versie juni 2021

Paraaf Ondernemer: _____
Paraaf Verkrijger: _____

Blad 22 van 23



-
"DOCUMENT VAN WAARMERKING"

**WAARMERKING VAN DE TOT DE AANNEMINGSOVEREENKOMST
APPARTEMENTSRECHT(EN) BEHORENDE BIJLAGEN**

Inzake bouwnummer in het bouwplan Dok en Kaai, te Rotterdam, Projectnummer 20427.

Bij de per gesloten aannemingsovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

- de SWK Garantie- en waarborgregeling 2020 en het bijbehorend Garantiesupplement, bestaande uit de Modules I.E en II.P;
- de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020;
- de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020;
- Garantieverklaring op onderdelen, versie april 2019;
- Privacyverklaring BAM Wonen bv versie 20 augustus 2018;
- de situatietekening zoals opgenomen in de verkoopwebsite www.dokenkaai.nl op blz. met kenmerk VK-001 d.d. 17-09-2021;
- de koperstekeningen zoals opgenomen op de projectwebsite met uitzondering van de artist impressions;
- de technische omschrijving: "Project – 40 woningen – “Dok & Kaai” te “Rotterdam” versie C d.d. 14-09-2021, bestaande uit de doorlopend genummerde bladen 1 t/m 37, incl. kleur-, materialen- en ruimtesta(a)t(en);
- Staat van wijzigingen-01 d.d. 19-10-2021
- overzicht Bouwopties d.d. 19-10-2021 (als bedoeld in artikel 33 alsmede in artikel 4 van de Algemene Voorwaarden aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten);

*** voor zover van toepassing**

Getekend te
op

De Ondernemer:

Getekend te
op

De Verkrijger:

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

20427

SWK_GWR_2020_AO_appartementen_eigen grond en erfpacht_versie juni 2021

Paraaf Ondernemer:
Paraaf Verkrijger:

Blad 23 van 23