



AANNEMINGSOVEREENKOMST VOOR EENGEZINSHUIZEN (PROJECTMATIGE BOUW) 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 2024.

Bij deze aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door SWK op 01 januari 2024;
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw) en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024.

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

Plaatsnaam : **Rotterdam**
Projectnaam : **Nieuw Kralingen - In de Lanen I**
Projectnummer : **2478**
Type(n) : **AC**
Planregistratienummer : **25-203**
Bouwnummer : **AC**

Ondergetekenden:

de Vennootschap onder firma: BOUWCOMBINATIE NIEUW KRALINGEN VOF, statutair gevestigd te Zoetermeer, kantoorhoudende te Zilverstraat 39, postcode 2718 RP, Zoetermeer, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 82466955, met vestigingsnummer 000048697192; hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door **J.C. Weerdenburg**

hierna in deze akte te noemen: '**de Ondernemer**', ingeschreven bij SWK; en

Achternaam : ☐ man ☐ vrouw
Voornamen :
E-mailadres :

Achternaam : ☐ man ☐ vrouw
Voornamen :
E-mailadres :

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

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

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

in overweging nemende:

- dat de Commanditaire Vennootschap met één beherende vennoot: **Ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen C.V.**, namens deze **Ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen Beheer B.V.**,

gevestigd te Rosmalen, kantoorhoudende te Graafsebaan 65, postcode 5248 JT, Rosmalen, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 76484483, hierna te noemen '**de Verkoper**', een perceel grond plaatselijk bekend als **^C** te **Rotterdam**, kadastraal bekend als Gemeente **Kralingen** sectie **^C** nummer **^C** groot **^C** in eigendom heeft;

- dat die grond, aangeduid met het/de (bouw)nummer(s) **^C**, door of namens de Verkoper aan de Verkrijger is of zal worden verkocht;
- dat de Ondernemer op die grond een woning zal stichten.

zijn per **^C** overeengekomen als volgt:

I De Verkrijger geeft opdracht en de Ondernemer neemt aan, conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, op het hiervoor in de overweging genoemd perceel grond de daarop geprojecteerde/in aanbouw zijnde opstal(len), (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven, overeenkomstig de bij notaris **Govers Spil Notarissen te Rotterdam**, hierna in deze akte te noemen: '**de Notaris**', gedeponeerde situatietekening, aangeduid met het/de bouwnummer(s) **^C**.

II De aanneemsom bedraagt:

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

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

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 volgende bepalingen.

Bedenktijd

Artikel 1

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

Levering

Artikel 2

De levering van het in de overweging van deze akte bedoelde perceel grond met de daarop eventueel reeds gebouwde opstal(len), 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 a. en b. bedoelde tijdstippen:

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

Waarborgsom/bankgarantie/verpanding bouwdepot

Artikel 3

(A) KEUZE

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

(B) KEUZE

1. ~~Binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Verkrijger, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, moet hij aan de Notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de aanneemsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de Verkrijger jegens de Ondernemer uit hoofde van deze aannemingsovereenkomst. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de Verkrijger binnen de gestelde twee (2) maanden, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag dan wel een pandrecht aan de Ondernemer verlenen op het bouwdepot voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 20 van de Algemene Voorwaarden.~~
2. ~~De Verkrijger machtigt de Notaris om de waarborgsom van 10% van de aanneemsom aan de Ondernemer over te maken indien en zodra de laatste 10% van de aanneemsom is vervallen, mits de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering een aan het depot gelijkwaardige 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 aan het depot gelijkwaardige zekerheid 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 geen aan het depot gelijkwaardige zekerheid 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 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 aanneemingstermijn. Hetzelfde geldt voor een eventueel pandrecht op het bouwdepot.~~

Termijnen en betalingsregeling

Artikel 4

1. De termijnen van de aanneemsom (exclusief de sub II.C. van deze akte bedoelde vergoeding) zijn de volgende:

- | | | |
|-----|-----|---|
| 1. | 8% | te declareren zodra met de bouw van de betreffende woning een aanvang is gemaakt (grondwerk ten behoeve van fundering meegerekend). |
| 2. | 20% | te declareren zodra de ruwe begane grondvloer is aangebracht. |
| 3. | 6% | te declareren zodra de ruwe eerste verdiepingvloer is aangebracht. |
| 4. | 7% | te declareren zodra de ruwe tweede verdiepingvloer is aangebracht. |
| 5. | 7% | te declareren zodra de binnenspouwbladen begane grond gereed. |
| 6. | 6% | te declareren zodra de binnenspouwbladen verdiepingen gereed. |
| 7. | 7% | te declareren zodra de buitengevel gereed |
| 8. | 8% | te declareren zodra het dak waterdicht is |
| 9. | 10% | te declareren zodra de dekvloer(en) is/zijn aangebracht. |
| 10. | 11% | te declareren zodra het stucwerk, spuitwerk en tegelwerk zijn aangebracht. |
| 11. | 10% | te declareren bij oplevering van de woning, te voldoen vóór oplevering van de woning. |

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

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

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

termijn	ΔC (ΔC datum aanvang bouw woning)	EUR	ΔC
termijn	ΔC (ΔC datum werkzaamheden gereed)	EUR	ΔC
termijn	ΔC (ΔC datum werkzaamheden gereed)	EUR	ΔC
termijn	ΔC (ΔC datum werkzaamheden gereed)	EUR	ΔC

4. **(A) KEUZE**

Tot de aanneemsom behoort de vergoeding die de Ondernemer berekent over de termijnen die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds zijn verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van ~~4~~⁶% per jaar over de onder II.A. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende (14e) dag na die waarop de bouw van de woning is aangevangen c.q. waarop de werkzaamheden zijn gereed gekomen tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen. Deze vergoeding, vermeerderd met omzetbelasting, dient bij de Levering te worden voldaan.

(B) KEUZE

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

(C) KEUZE

Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen.

5. Zolang de Levering niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Ondernemer rente te vergoeden van 7% per jaar, te berekenen als volgt:

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

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

6. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de aanneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Verkrijger daarover aan de Ondernemer een rente van 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 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 **420 (vierhonderdtwintig)** werkbare werkdagen na de aanvang van de bouw van de woning geheel voor bewoning gereed aan de Verkrijger op te leveren in de zin van artikel 11 lid 4 van de Algemene Voorwaarden.
2. **(A) KEUZE**
~~De bouw van de woning is begonnen op ^C.~~
(B) KEUZE
De bouw van de woning 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.
3. De Ondernemer is verplicht op verzoek van de Verkrijger inzage te verlenen in de registratie van de stand van de bouw en de aantallen (halve) werkbare werkdagen, (halve) onwerkbare werkdagen en niet als werkdagen beschouwde dagen. De registratie omvat een deugdelijke en met redenen omklede onderbouwing van de (halve) onwerkbare werkdagen en de niet als werkdagen beschouwde dagen.

Overheidssubsidie

Artikel 6

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 7

1. **(A) KEUZE**
Ter zake van de realisering van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is door de Verkrijger geen financiering(svoorbehoud) benodigd.
(B) KEUZE
Ter zake van de realisering van de in de overweging van deze akte bedoelde woning 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 de woning een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan EUR ^C, zulks onder bij de grote geldverstrekken instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR ^C.
2. Ter zake van de bewoning van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is geen huisvestingsvergunning benodigd.
3. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.

4.
 - a. Indien één of meerdere van de in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de Verkrijger het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief, te verzenden aan de Ondernemer uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.
 - b. Het invoeren van de ontbinding op grond van de leden 1 en/of 3 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling. Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de betreffende (gemeentelijke) instantie.
5. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 3 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Ondernemer, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst invoert.
6. Indien ter zake van de realisering van de in de overweging van deze akte bedoelde woning 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 voor of uiterlijk op de datum van de Levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.

SWK Garantie- en waarborgregeling; SWK waarborgcertificaat

Artikel 8

1. De Ondernemer verklaart, dat de woning, die het onderwerp is van deze overeenkomst, deel uitmaakt van een door SWK geregistreerd project en door haar is ingeschreven onder planregistratienummer **25-203** en verbindt zich tegenover de Verkrijger ter zake van die 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 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 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 de onderhavige woning zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van de onderhavige woning;
 - het slopen van de opstal(len) die zich op het/de terrein(en) bevinden, waarop de onderhavige woning zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van de onderhavige woning;
 - het saneren van het/de terrein(en) waarop de onderhavige woning zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van de onderhavige woning;
 - de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen, behoudens en voor zover de groenvoorzieningen functioneel zijn en onlosmakelijk verbonden zijn met de onderhavige woning;
 - de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
 - de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten de woning;
- zijn uitgesloten van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

Een en ander voor zover dit geen beperking impliceert van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

Koppeling met koopovereenkomst

Artikel 14

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

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

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

Opschortende voorwaarden

Artikel 15

(A) KEUZE

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

(B) KEUZE

1. Deze aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen **negen (9)** maanden na ondertekening door de Verkrijger van deze overeenkomst:
 - a. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, door SWK een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
 - b. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, de Ondernemer aan alle publiekrechtelijke verplichtingen heeft voldaan, alle vereiste vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden, alsmede, indien voor de onderhavige woning van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst d.d. **1-10-2024**, nummer **100**, de Ondernemer eveneens aan alle publiekrechtelijke verplichtingen heeft voldaan, alle vereiste vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden;

- c. de Ondernemer voor ten minste **tweeëndertig (32)** van de in totaal **vijfenveertig (45)** woningen, waaruit het onderhavige project bestaat, een SWK overeenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Ondernemer na voorafgaande schriftelijke goedkeuring door SWK de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
 - d. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van de Ondernemer.
 - e. De derdenovereenkomst gesloten is.
2. Voor artikel 3 (waarborgsom), artikel 7 leden 1 (financiering) en/of 2 (huisvestingsvergunning) en/of 3 (Nationale Hypotheek Garantie), artikel 8 lid 2 (aanvraag certificaat) en artikel 9 (weigering afgifte certificaat) van de overeenkomst alsmede artikel 11 lid 2 (start bouw) van de Algemene Voorwaarden geldt in plaats van de datum van ondertekening door de Verkrijger en/of na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan. Dit moment zal binnen veertien (14) dagen nadien schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, aan de Verkrijger kenbaar worden gemaakt.
3. Indien en zodra de Ondernemer vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal/zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Ondernemer het recht de Verkrijger vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal **3 (drie)** 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 bedoelde verplichtingen en/of vergunningen door het bevoegd gezag 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 (projectmatige bouw) zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door SWK op 01 januari 2024.
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 2024.

Aanvullende bepalingen, welke geen deel uitmaken van de modelovereenkomst, maar met deze overeenkomst wel een onverbrekkelijk geheel vormen.

Overeengekomen bouwopties

Artikel 18

(A) KEUZE

De ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst schriftelijk overeengekomen bouwoptie(s) maakt/maken onderdeel uit van de aanneemsom. De bouwoptie(s) staan vermeld op de **Bijlage van Waarmmerking** behorende bij de aannemingsovereenkomst.

(B) KEUZE

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

Opties kunnen ten tijde van het aangaan van de overeenkomst worden overeengekomen. Opties maken deel uit van de aanneemsom en dienen op basis van de termijnen als vermeld in artikel 4 lid 1 sub b betaald te worden.

Niet verkrijgen financiering

Artikel 19

1. Om Ondernemer in de gelegenheid te stellen te kunnen toetsen of aanvragen ter verkrijging van financiering door Verkrijger met het in artikel 7 lid 1 sub a genoemde bedrag van de hypotheek overeenkomt, dient de afwijzing zoals opgenomen in artikel 7 lid 4 sub b de maandelijkse verplichting alsmede het bedrag van de hypotheek waarop de maandelijkse verplichting is gebaseerd te bevatten, bij gebreke waarvan de afwijzing niet door Ondernemer zal worden geaccepteerd en Verkrijger enkel om die reden al geen recht op ontbinding toekomt.
2. Het bepaalde in lid 4 sub b van artikel 7 is van overeenkomstige toepassing ingeval de verkrijger deze overeenkomst op grond van lid 6 van dat artikel 7 ontbindt.

Bijzondere verkoopvoorwaarden

Artikel 20

Indien en voor zover de gemeente Rotterdam in het kader van de besluitvorming die nog plaats dient te vinden met betrekking tot het onderhavige bouwplan, de in de bijlage vermelde bijzondere verkoopvoorwaarden anders zal formuleren, zal deze door de gemeente aangepaste tekst geacht worden in plaats te zijn getreden van de in deze overeenkomst vermelde tekst.

Indien en voor zover deze stukken bepalingen bevatten die onredelijk bezwarend zijn voor de Verkrijger en deze bepalingen bij het overeenkomen van de onderhavig koop-/aannemingsovereenkomst niet aan de Verkrijger bekend waren, heeft de Verkrijger het recht om binnen acht dagen na ontvangst van deze stukken opheffing van de betreffende bepalingen van de Ondernemer te vorderen en indien dit niet mogelijk is, de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.

Melding aanvangsdatum bouw

Artikel 21

De termijn 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 werkdagen of langer gesloten zal zijn, in welk geval de Ondernemer verplicht is om binnen 8 dagen na hervatting van de werkzaamheden de datum aan de Verkrijger mee te delen.

Doorverkoop

Artikel 22

Het is de Verkrijger zonder schriftelijke toestemming van de Ondernemer niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen, vóór oplevering van de woning. Ook economische eigendomsoverdracht voor de eerste oplevering behoeft toestemming van de Ondernemer. Aan de, eventuele, schriftelijke toestemming van de Ondernemer kunnen voorwaarden worden verbonden.

Financiering

Artikel 23

KEUZE (A)

1. De Verkrijger verklaart de aanneemsom (gedeeltelijk) te financieren door middel van een hypothecaire geldlening en verplicht zich binnen twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van het passeren van de akte van levering, via bewijsstukken aan te tonen dat het saldo van deze hypotheek, al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale aanneemsom 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 geldverstrekkende instelling, na ontvangst van de originele bouwnota's.

KEUZE (B)

1. De Verkrijger verklaart de koop-/aanneemsom geheel met eigen middelen te financieren en verplicht zich binnen twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van het passeren van de akte van levering, via bewijsstukken aan te tonen dat het saldo van deze eigen middelen, voldoende is om de totale koop-/aanneemsom te voldoen.
2. Indien de Verkrijger eigen financiële middelen wenst aan te wenden ter zake van de door hem aangekochte woning, is hij gehouden eerst deze eigen middelen volledig aan te spreken, alvorens uit een verkregen hypothecaire geldlening betalingen te voldoen.
3. In afwijking van artikel 4 lid 8 sub b zal minderwerk verrekend worden via een creditnota bij de oplevering van de woning.

Betalingen

Artikel 24

1. Voor het vaststellen van de vergoeding en renten, zoals in artikel 4 van deze overeenkomst is opgenomen, wordt er vanuit gegaan dat een jaar bestaat uit 365 dagen.
2. De Ondernemer is niet aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlengen en/of verlopen van het rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 7 lid 6.
3. Verkrijger stemt in met en aanvaardt de digitale verzending door de Ondernemer van de betalingsverzoeken als bedoeld in artikel 4 lid 2 naar het door Verkrijger in de aanhef opgegeven emailadres. Verkrijger is zelf verantwoordelijk voor de tijdige en correcte betaling van deze betalingsverzoeken en voor de juiste en tijdige opgave van (eventuele wijzigingen in) het opgegeven emailadres. Betalingen dienen te worden overgemaakt op ^C onder vermelding van het factuurnummer en debiteurnummer zoals vermeld op het betalingsverzoek.
4. **KEUZE (A)**
Voor de uitstelrente zoals opgenomen in artikel 4 lid 5 geldt dat deze niet eerder dan de datum waarop de in artikel 15 lid 1 genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan verschuldigd wordt.

~~KEUZE (B)~~

~~Voor de uitstelrente zoals opgenomen in artikel 4 lid 5 geldt dat deze niet eerder dan 12 maanden na aflevering van de woning verschuldigd wordt.~~

~~KEUZE (C)~~

~~niet tonen~~

Promotiemiddelen

Artikel 25

Verkrijger is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, waaronder bepaalde onderdelen uit de verkoopbrochure zoals nader gespecificeerd in de waarmerking, die door of namens de Ondernemer ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie van de woning en de leefomgeving.

De artist impressions zijn indicatief. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De kleuren in de artist impressions kunnen mogelijk niet geheel representatief zijn voor de werkelijk toe te passen kleuren in de woning.

Aanlegkosten

Artikel 26

De aanleg- en aansluitkosten van extra aansluitpunten buiten de standaard in de woning aanwezige aansluitpunten alsmede de abonnementskosten op het telefoonnet en de Centrale Antenne Installatie (kabel) zijn niet bij de aanneemsom inbegrepen, onverminderd het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Algemene Voorwaarden.

Keuken

Artikel 27

Het is de Verkrijger bekend dat de woning zonder keuken wordt opgeleverd. Dat wil zeggen dat dit onderdeel van de complete woning als bedoeld in de toepasselijke SWK Garantie- en Waarborgregeling de keuken betreffend of daaruit voortvloeiende of verband houdende gebreken zijn uitgesloten van de toepasselijke SWK Garantie en Waarborgregeling.

Persoonsgegevens

Artikel 28

1. In verband met de uitvoering van deze overeenkomst zullen de persoonsgegevens van Verkrijger, (zoals naam, adres, woonplaats, emailadres en telefoonnummer(s)), voor zover de Ondernemer dit nodig acht, ten behoeve van de aan deze overeenkomst verwante en opvolgende dienstverlening aan derden worden verstrekt zoals de bij het project betrokken makelaar, Notaris, SWK en de leveranciers van keuken, badkamer, sanitair, tegels, verwarming en dergelijke, indien en voor zover de betreffende leveranties onderdeel van deze overeenkomst uitmaken (in verband met gekozen opties of standaarduitvoering van de woning). Voorts kunnen de gegevens (ook na oplevering van de woning) worden gebruikt ten behoeve van de afhandeling van eventuele klachten, het uitvoeren van een klantwaarderingsonderzoek, het aanvragen van een waarborgcertificaat bij SWK alsmede ten behoeve van het uitvoeren van de SWK Garantie- en Waarborgregeling en het informeren over de voortgang van het project en projectgerelateerde nieuwsfeiten. Deze persoonsgegevens zullen door deze derden worden verwerkt overeenkomstig de privacy verklaringen van de betreffende derde.
2. Indien en voor zover voormelde leveranties geen onderdeel uitmaken van deze overeenkomst geeft Verkrijger **wel (A) / geen (B)** (doorhalen wat niet van toepassing is) toestemming voor de verstrekking van diens persoonsgegevens aan de betreffende leverancier.

3. Ondernemer draagt ervoor zorg dat de persoonlijke informatie die door Verkrijger wordt verschaft wordt behandeld en verwerkt met in achtneming van de rechten van Verkrijger zoals omschreven in de Privacyverklaring van Heijmans N.V. op de website www.heijmans.nl/privacy.

4. 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.

Betwiste gefactureerde bouwtermijn(en)

Artikel 29

Indien de Verkrijger het gereedkomen van een gefactureerde termijn betwist, dient hij daarvan binnen tien (10) dagen na verzending van de desbetreffende factuur schriftelijk kennis te geven aan de Ondernemer. Bij gebreke van die kennisgeving binnen die termijn van tien dagen, wordt de Verkrijger geacht akkoord te zijn gegaan met de opeisbaarheid van de betreffende termijn.

Flexibele ingangsdatum financieringsvoorbehoud/huisvestingsvergunning/waarborgsom

Artikel 30

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 3, artikel 7 lid 1, artikel 7 lid 2, artikel 15 en artikel 23 lid 1 van de overeenkomst gaat de daarin genoemde termijn van twee maanden ter zake van de hypothecaire financiering en de huisvestingsvergunning niet in nadat de Verkrijger de akte heeft ondertekend, maar op het moment dat de Ondernemer bij aangetekende brief aan de Verkrijger laat weten dat de termijn zal aanvangen.
2. Wanneer de Ondernemer tijdens de opschortende voorwaardentermijn geen gebruik heeft gemaakt van de in lid 1 genoemde mogelijkheid, zal de termijn van twee maanden ter zake van de hypothecaire financiering en de huisvestingsvergunning een aanvang nemen op het moment dat alle in de overeenkomst genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.

Facturering tot aan datum levering onroerende zaak

Artikel 31

1. De termijnen van de aanneemsom die zijn vervallen per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen (zie artikel 4 lid 3), alsmede de vergoeding als bedoeld in artikel 4 lid 4, alsmede de termijnen die eventueel zullen vervallen tussen de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en de datum van levering aan Verkrijger van de in de overweging genoemde onroerende za(a)k(en) (bij de Notaris), alsmede de rente als bedoeld in artikel 4 lid 5, is Verkrijger niet verschuldigd aan de Ondernemer maar aan de Verkoper en worden niet door de Ondernemer maar door de Verkoper aan de Verkrijger in rekening gebracht, overigens met inachtneming van het verder in artikel 4 bepaalde. De na notarieel transport te vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Verkrijger aan de Ondernemer verschuldigd zijn en zullen wel door de Ondernemer aan de Verkrijger in rekening worden gebracht, eveneens met inachtneming van het in artikel 4 bepaalde. De Ondernemer vrijwaart de Verkrijger voor alle aanspraken tot betaling uit deze overeenkomst voortvloeiende, indien en naarmate de Verkrijger de door hem verschuldigde betaling aan de Verkoper zal hebben gedaan.
2. Het feit dat de Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de kavel aan de Verkrijger levert (bij notarieel transport), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De ten tijde van de levering (notarieel transport) vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Verkrijger zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Verkrijger aansprakelijk is op de voet van het

bepaalde in deze aannemingsovereenkomst. Verkrijger zal zich jegens de Verkoper onthouden van aanspraken uitdien hoofde

Bouwstroom

Artikel 32

1. De Verkrijger is ermee bekend en aanvaardt dat de Ondernemer de woning zal (doen) realiseren op basis van een projectmatige bouwstroom, waarbij Verkrijger er mee instemt dat, mede gelet op de omvang van het project, tijdens de realisatie van de woning en toebehoren, tijdsintervallen tussen de diverse bouwactiviteiten kunnen optreden waarbij beperkte of geen bouwactiviteit plaatsvindt.
2. De Verkrijger is ermee bekend en aanvaardt dat de naastgelegen woning mogelijk op een later tijdstip wordt gerealiseerd. De Verkrijger zal waar nodig, na verzoek door de bouwer/eigenaar van het naastgelegen perceel, haar medewerking verlenen aan realisatie van naastgelegen woning.
3. Verkrijger stemt er mee in dat, mede door de fasering, speciale voorzieningen getroffen kunnen worden voor de realisatie van terreininrichtingen die door de fasering op dat moment niet geheel uitgevoerd worden zoals bijvoorbeeld bestratingen. Daar waar dit van toepassing is zullen tijdelijke voorzieningen worden aangebracht. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met de Algemene Voorwaarden.
4. Verkrijger is ermee bekend en aanvaardt dat de in dit artikel bedoelde bouwstroom de bereikbaarheid van zijn woning (tijdelijk) kan bemoeilijken.

Data-uitwisseling

Artikel 33

Ondernemer rust de woning standaard uit met producten die voorbereid zijn om digitale gegevens over het functioneren van de woning (i.e. data over binnenklimaat, installatietechniek en elektriciteitsverbruik) via het internet te verzamelen in een database van Ondernemer of een van haar dochterbedrijven. Uitwisselen van gegevens tussen de woning en de database van Ondernemer vindt uitsluitend plaats na uitdrukkelijke toestemming van Verkrijger.

Ondernemer informeert Verkrijger voorafgaand aan diens toestemming over de doelen van Ondernemer met de verkregen gegevens middels algemene voorwaarden en een privacy-statement. Verkrijger wordt in voorkomend geval in de gelegenheid gesteld de gegevens van de eigen woning in te zien. Toestemming verlenen als mede inzage in algemene voorwaarden, privacy-statement en gegevens van de eigen woning geschiedt via een beveiligd digitaal medium (bijvoorbeeld website of app). Een en ander met inachtneming van de Algemene verordening gegevensbescherming.

Koperskeuzelijst

Artikel 34

De Verkrijger heeft de keuze uit de mogelijkheden die in de standaard koperskeuzelijst zijn opgenomen. De Ondernemer is gerechtigd om andere door de verkrijger aangegeven wijzigingen dan in de koperskeuzelijst genoemd af te wijzen op grond van het bepaalde in artikel 4 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst. De Verkrijger verklaart uitdrukkelijk bekend te zijn met de inhoud van de in dit artikel bedoelde koperskeuzelijst.

Wijzigingen in/van het project zelf

Artikel 35

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 is de Verkrijger ermee bekend dat de

Ondernemer het recht heeft de woningen in het project ook te (laten) verhuren en/of anderszins in gebruik te (laten) geven al dan niet door de verkoop ervan aan (professionele) beleggers.

2. De Ondernemer is gerechtigd die wijzigingen in het complex waarvan de woning een deel uitmaakt aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van 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.

Wijzigingen in/van de omgeving van het project

Artikel 36

De omgeving van het complex 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 dit niet in strijd is met de Algemene Voorwaarden.

Stuc- en/of schilderwerk buitengevel na de oplevering

Artikel 37

1. Indien bekend is dat vanwege weersomstandigheden het stuc- en/of schilderwerk aan de buitengevel (hierna: het buitengevelwerk) niet vóór de oplevering kan plaatsvinden, verklaart de Verkrijger bij deze geen bezwaar te hebben tegen de uitvoering van het buitengevelwerk na de oplevering. De Verkrijger zal de Ondernemer daartoe de gelegenheid geven en zal na oplevering dulden dat tegen de buitengevel een steiger wordt geplaatst ten behoeve van het buitengevelwerk. Ter plaatse van de betreffende gevels mag geen beplanting worden aangebracht. De Ondernemer verwijdt de steiger indien en zodra het buitengevelwerk gereed is. De Ondernemer is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het dulden.
2. Ingeval het buitengevelwerk na oplevering zal worden uitgevoerd, dient de Ondernemer dit uiterlijk bij aankondiging van de oplevering aan de Verkrijger mede te delen.
3. Onverminderd het bepaalde ter zake van de 5% regeling, is de Verkrijger gerechtigd om bij de oplevering 1% van de aanneemsom in depot bij de notaris te storten. Op dit opschortingsrecht van de Verkrijger zijn de bepalingen betreffende 5% regeling van overeenkomstige toepassing.

Aan het depot gelijkwaardige zekerheid 5%-regeling

Artikel 38

1. Als notaris in de zin van het wettelijk opschortingsrecht, zoals bedoeld in de bij deze akte behorende Algemene Voorwaarden en Toelichting wordt, al dan niet in afwijking van de in deze akte genoemde notariskantoor **Govers Spil Notarissen** aangemerkt.
2. In het kader van het in lid 1 van dit artikel bedoelde wettelijk opschortingsrecht kiest de Ondernemer voor het alternatief aan het depot gelijkwaardige zekerheid' in plaats van de mogelijkheid voor de Verkrijger tot het storten van een depot.
3. Vanwege de onder lid 2 gestelde vervangende zekerheid, is de verkrijger gehouden om de laatste termijn(en) van de aanneemsom geheel en zonder korting aan de ondernemer te betalen.

4. De Ondernemer zal uiterlijk bij de aankondiging van de oplevering ten gunste van de Verkrijger een aan het depot gelijkwaardige zekerheid' 5%-regeling stellen onder berusting van de in lid 1 van dit artikel genoemde notaris welke aan het depot gelijkwaardige zekerheid alsdan in de plaats zal treden van het aan de verkrijger ingevolge lid 1 van voornoemd artikel toekomende opschortingsrecht. Het bedrag waarop Verkrijger in voorkomende gevallen recht zou hebben, bedraagt maximaal 5% van de in deze akte genoemde aanneemsom.
5. Alle correspondentie van Verkrijger aan de in lid 1 van dit artikel genoemde notaris zal lopen via **Govers Spil Notarissen** die voor wat betreft het wettelijk opschortingsrecht namens Verkrijger optreedt.
6. Ongeacht hetgeen ter zake in deze overeenkomst is bepaald, zal de in lid 1 van dit artikel genoemde notaris éénmalig, een kopie van de in lid 3 van dit artikel genoemde aan het depot gelijkwaardige zekerheid digitaal aan de Verkrijger verstrekken.

Consumentendossier artikel 7:757a BW

Artikel 39

Met betrekking tot het door de Ondernemer te overleggen consumentendossier, meer in het bijzonder de daarin aan de Verkrijger te overleggen informatie over het Verkochte as-built, wordt verwezen naar de verkoopdocumentatie/technische omschrijving als onderdeel van de contractstukken.

Vertraging

Artikel 40

1. Indien:

- a. door en/of in opdracht van de overheid en/of daartoe bevoegde instanties (nader) archeologisch onderzoek dient te worden verricht en dat onderzoek en of de resultaten er van leiden tot vertraging van de bouwrealisatie; en/of
- b. tijdens de uitvoering van de eventuele sloopwerkzaamheden en/of het bouwrijp maken van de grond blijkt dat er meer verontreinigingen worden aangetroffen dan uit onderzoek is gebleken en op grond waarvan (aanvullende) saneringswerkzaamheden uitgevoerd dienen te worden en deze saneringswerkzaamheden leiden tot vertraging van de bouwrealisatie; en/of
- c. tijdens de uitvoering van de eventuele sloopwerkzaamheden en/of het bouwrijp maken van de grond blijkt dat er munitieresten en/of andere onvoorziene zaken in de bodem aanwezig zijn en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie,

de hiervoor onder a t/m c genoemde omstandigheden zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk hierna te noemen: **“de Vertraging”**,

geldt het navolgende:

De in deze overeenkomst genoemde termijnen die te maken hebben met het starten van de bouw en/of de voortgang van de bouw en/of de start van de telling van de werkbare werkdagen worden opgeschort, hierna te noemen: **“de Opschorting”**, tot de datum waarop de Vertraging beëindigd is en de bouwrealisatie feitelijk en onbelemmerd kan aanvangen respectievelijk voortgezet zal kunnen worden.

2. De Ondernemer zal de Verkrijger uiterlijk binnen 10 werkbare werkdagen, nadat de Vertraging is ingetreden, daar schriftelijk van in kennis stellen en hem geïnformeerd houden, bij gebreke waarvan er geen sprake is van de Vertraging en/of de Opschorting.
3. Indien de Vertraging begint in de periode tussen start van de bouw en de Levering, is de Verkrijger over eventueel reeds gefactureerde maar nog niet betaalde termijn(en) van de aanneemsom, zulks in afwijking van het artikel inzake "Termijnen en betalingsregeling" in deze overeenkomst, gedurende de periode van de Vertraging géén vergoeding c.q. rente verschuldigd aan de Ondernemer.

Ondeelbaarheid verplichtingen

Artikel 41

1. De ten laste van de Verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien deze overeenkomst door meer dan één persoon als Verkrijger is aangegaan, neemt ieder van hen de op de Verkrijger rustende verplichtingen uit hoofde van de onderhavige overeenkomst hoofdelijk aan, zonder zich jegens de Ondernemer te beroepen op de omstandigheid dat voor die verplichtingen de Ondernemer nevenschuldenaars kan aanspreken.
2. Indien de Verkrijger en de Ondernemer bij de onderhavige overeenkomst een derde hebben aangewezen aan wie de ingevolge artikel 4 van deze overeenkomst verschuldigde termijnen bevrijdend betaald dienen te worden, geldt voor wat betreft die betalingsverplichting de onder lid 1 van dit artikel bedoelde ondeelbaarheid en hoofdelijkheid jegens die derde.

Ondertekening door Ondernemer

Artikel 42

Deze overeenkomst bindt de Ondernemer niet eerder of anders dan na diens ondertekening.

E-mail in plaats van aangetekende brief

Artikel 43

In deze overeenkomst en de bijbehorende Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting wordt melding gemaakt van berichtgeving aan de andere partij door middel van een aangetekende brief. De Ondernemer en de Verkrijger komen hierbij uitdrukkelijk overeen dat het toegestaan is de vorenbedoelde berichtgeving uit te voeren door middel van een e-mail onder de voorwaarde dat de ontvangst van de betreffende e-mail wordt bevestigd door de Verkrijger door middel van het aanklikken van de button 'bevestig voor ontvangst'. Het klantenportaal van de Ondernemer kan worden benut voor verzending en ontvangstbevestiging van e-mails.

Oplevering

Artikel 44

Ten tijde van de oplevering overhandigt de Ondernemer de sleutel aan de Verkrijger mits alle door de Verkrijger aan de Ondernemer verschuldigde betalingen zijn ontvangen. Indien de sleutel niet aan de Verkrijger wordt overhandigd en het verkochte 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 veertien (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. Ter beoordeling van de vraag of het overeengekomen aantal

werkbare werkdagen door de Ondernemer al dan niet is overschreden, voor de vaststelling van datum waarop Ondernemer een aan het depot gelijkwaardige zekerheid 5%-regeling moet stellen alsmede voor de aanvang van de garantieperioden zoals opgenomen in de overeenkomst en de bij deze overeenkomst behorende Algemene Voorwaarden, 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 in geval 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 overeenkomst behorende Algemene Voorwaarden.

Onroerendezaakbelasting

Artikel 45

De Verkrijger is ermee bekend, dat in aanvulling op artikel 2 van de Algemene Voorwaarden, een eventueel door de gemeente tijdens de bouw van de woning aan de ondernemer op te leggen aanslag onroerendezaakbelasting en aanslag waterschapslasten zal worden doorberekend aan de Verkrijger.

Sleuteloverdracht

Artikel 46

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

Bezoek bouwterrein

Artikel 47

Het totale bouwwerk valt tot de oplevering van het bouwwerk of een gedeelte van het bouwwerk onder verantwoording en risico van de Ondernemer. Het is Verkrijger derhalve verboden zonder toestemming van de ter plaatse verantwoordelijke uitvoerder of van de directie van de Ondernemer het bouwterrein en/of bouwwerk te betreden.

De Verkrijger verklaart hierbij uitdrukkelijk bekend te zijn met het feit dat het dragen van een veiligheidshelm, -hesje en -schoenen op de bouwplaats verplicht is.

Op regelmatige tijden zal de Verkrijger de gelegenheid krijgen het bouwterrein c.q. het bouwwerk te bezoeken. Deze bezoeken zullen niet op zaterdag, zondag, nationale feestdagen of vakantiedagen kunnen plaatsvinden.

De Verkrijger is op de hoogte van het feit dat het voor kinderen onder de 15 jaar niet toegestaan is het bouwterrein c.q. het bouwwerk te bezoeken. Voor kinderen vanaf 15 jaar geldt dat zij alleen onder begeleiding en verantwoordelijkheid van een volwassene het bouwterrein c.q. het bouwwerk mogen bezoeken.

Beperkingen in meerwerk

Artikel 48

In aanvulling op artikel 4 lid 2 sub b van de Algemene Voorwaarden geldt het volgende. De woningen in het onderhavige project, waarvan de aan de Verkrijger verkochte woning deel uitmaakt, worden gebouwd volgens een prefab bouwsysteem. De Ondernemer wijst de Verkrijger er reeds nu op, dat de aard en opzet van dit bouwsysteem met zich brengt, dat verzoeken van de Verkrijger aan de



Ondernemer om wijzigingen in afwijking van de tekeningen of de technische omschrijving aan te brengen beperkt kunnen worden toegewezen door de Ondernemer.

Aansluitkosten nutsvoorzieningen

Artikel 49

In afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Algemene Voorwaarden zijn de aansluitkosten inzake nutsvoorzieningen niet in de aanneemsom begrepen. De vorenbedoelde aansluitkosten worden door de Verkoper aan de nutsbedrijven voldaan en vallen niet onder de dekking van de insolventiewaarborg van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

DOCUMENT VAN WAARMERKING EN AANVAARDING

Waarmerken van de tot de bij de aannemingsovereenkomst behorende bijlagen.

Project: 39 woningen Nieuw Kralingen 'In de Lanen I' te Rotterdam.

Bouwnummer: ^C

Bij de per **datum van ondertekening** aangegane aannemingsovereenkomst ten name van
Naam Verkrijger(-s):

behoren de volgende bijlagen:

1. Technische omschrijving: **d.d. ^C-^C-2025**
2. Verkooptekeningen bouwnummer **d.d. ^C-^C-2025**
3. Verkoopoptietekeningen **d.d. ^C-^C-2025**
4. Reisgids **d.d. ^C-^C-2025**
5. Een kopie van de bij de notaris gedeponeerde situatietekening, schaal 1:500 **d.d. ^C-^C-2025**
6. Bijlage van waarmerken bij de getekende aannemingsovereenkomst **d.d. ^C-^C-2025**
7. Akte van levering (ontwerp) **d.d. ^C-^C-2025**

De Verkrijger heeft kennis genomen van de in dit document van waarmerken vermelde stukken en tekent voor ontvangst van deze stukken.

Niet tot de overeenkomst en deze waarmerken behorende bijlage(n):

1. Het sfeerimpressie gedeelte van de woning en de omgeving als vermeld in de verkoopbrochure en/of magazines

**De aannemingsovereenkomst is, aldus overeengekomen en in enkelvoud ondertekend.
Verkrijger ontvangt na ondertekening door partijen het origineel en stemt ermee in dat een digitaal exemplaar verzonden wordt aan de Notaris, SWK en de Ondernemer.**

Getekend te **Zoetermeer**

op - -

De Ondernemer:

Getekend te

op - -

De Verkrijger(s):

Verkrijger 1: ^C

Verkrijger 2: ^C



Nieuw Kralingen
'In de Lanen I'
39 eengezinswoningen
versie dd 21-07-2025

SWK

Bouwcombinatie Nieuw Kralingen VOF

Voor deze: de heer J.C. Weerdenburg



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

1. de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door SWK op 01 januari 2024;
2. de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw) en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024;
3. de SWK Garantie- en waarborgregeling 2024 en het bijbehorend Garantiesupplement, bestaande uit Module I-2024 en II-A-2024;

De Verkrijger dient niet eerder voor ontvangst van de hiervoor genoemde stukken te tekenen, dan nadat deze daadwerkelijk door de Verkrijger zijn ontvangen.

Getekend te 

Op 

Verkrijger 1:  _____

Verkrijger 2:  _____