

contractmodel

SWK

op basis model

SWKA0424.AO

project : Vlietpoort – Huize Bijdorp | Voorschoten
planregistratienummer : 25-292
categorie : Gestapelde woning
woningtype : Appartement
bouwnummer : bouwnummer
parkeerplaats: : bouwnummer
versie : AO.PR00099.31.01 d.d. 25 november 2025

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

Overeenkomstig het model, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024.

Bij deze aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024;
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten 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 certificaatafgifte

Planregistratienummer : 25-292
Plan (benaming) : **Appartementen Vlietpoort – Huize Bijdorp te Voorschoten**
Bouwnummer : **bouwnummer**

Ondergetekenden:

De te Beverwijk gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **SBB Ontwikkelen en Bouwen**, kantoorhoudende te 1948 NM Beverwijk, Parallelweg 8, ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 34021458 en vestigingsnummer 000019451199; ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd directeur: de heer Dobias Marco Bloem, geboren te Amsterdam op 21 september 1971, werkzaam ten kantore van bovengenoemde onderneming te Beverwijk;

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

Paraaf Verkrijger:

Pagina 1 van 23

Paraaf Ondernemer:

Verkrijger a.

Voorletters : **voorletters voornaam van de koper**
Achternaam : **naam van de koper**
E-mailadres : **e-mailadres**
Telefoonnummer : **telefoonnummer**

Bij gebreke e-mailadres, postadres:

Adres : **straatnaam en huisnummer**
Postcode en woonplaats : **postcode en woonplaats**

en

Verkrijger b.

Voorletters : **voorletters voornaam van de koper**
Achternaam : **naam van de koper**
E-mailadres : **e-mailadres**
Telefoonnummer : **telefoonnummer**

Bij gebreke e-mailadres, postadres:

Adres : **straatnaam en huisnummer**
Postcode en woonplaats : **postcode en woonplaats**

Wordt de hierna onder I van deze akte bedoelde opdracht door beide personen verstrekt? **nvt/ja/nee**, de opdracht wordt door **naam** verstrekt.*)

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

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

in overweging nemende:

- dat Huize Bijdorp Vlietpoort BV, hierna in deze akte te noemen: '**de Verkoper**', een gedeelte van het perceel grond, plaatselijk bekend als **Buitenplaats Bijdorp te Voorschoten**, kadastraal bekend Gemeente **Voorschoten** sectie **B** nummer **n.n.b.**, in ~~eigendom~~ ondererfpacht zal verkrijgen;
- dat de Verkoper, die grond en het daarop geprojecteerde gebouw zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing met de daarbij behorende tekening en het in die (ontwerp)akte van splitsing vastgestelde en / of aangeduide reglement;

Paraaf Verkrijger:

Pagina 2 van 23

Paraaf Ondernemer:

- dat het / de in de (ontwerp)akte(n) van splitsing met het / de bouwnummer(s) **bouwnummer(s)** en het / de indexnummer(s) **indexnummer(s)** aangeduide appartementsrecht(en) door de Verkoper en de Verkrijger is / zal worden verkocht;
- dat de Ondernemer op die grond een gebouw zal stichten.

Paraaf Verkrijger:

Pagina 3 van 23

Paraaf Ondernemer:

~~(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 **nummer** 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 van splitsing en conform de desbetreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, het gebouw met aanhorigheden, waarvan het / de door de Verkrijger gekochte appartementsrecht(en) een aandeel uitmaakt / uitmaken, (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

II De aanneemsom bedraagt:

A.	de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigde en in artikel 4 lid 3 van deze akte genoemde termijnen (inclusief omzetbelasting)	EUR	0,00
B.	de nog niet ingevolge artikel 4 lid 1 van deze akte verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)	EUR	0,00
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	<u> </u> 0,00
Totaal (A + B + C)			EUR 0,00

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:

Bedenktime

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 (bedenktime). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Levering

Artikel 2

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

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

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

Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot

Artikel 3

(A) KEUZE

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

~~**(B) KEUZE**~~

- ~~1. — Binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Verkrijger, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, moet hij aan de Notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de aanneemsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de Verkrijger jegens de Ondernemer uit hoofde van deze aannemingsovereenkomst. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de Verkrijger binnen de gestelde twee (2) maanden, doch (indien dit tijdstip~~

eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag dan wel een pandrecht aan de Ondernemer verlenen op het bouwdepot voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 20 van de Algemene Voorwaarden.

2. ~~De Verkrijger machtigt de Notaris om de waarborgsom van 10% van de aanneemsom aan de Ondernemer over te maken indien en zodra de laatste 10% van de aanneemsom is vervallen, mits de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte een zekerheid van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de laatste termijn van de aanneemsom. De Ondernemer legt het origineel van deze bankgarantie tijdig over aan de Notaris en stuurt een kopie daarvan aan de Verkrijger.~~
3. ~~Indien de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte geen bankgarantie van 5% ten behoeve van de Verkrijger stelt, geldt het volgende. De Verkrijger machtigt de Notaris reeds nu voor alsdan om 50% van de waarborgsom (= 5% van de aanneemsom) aan de Ondernemer over te maken. Dit bedrag strekt in mindering op de laatste 10% van de aanneemsom. De andere 50% van de waarborgsom wordt ter gelegenheid van de oplevering van het privé-gedeelte automatisch omgezet in een depot van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger.~~
4. ~~Indien de Verkrijger een bankgarantie in de zin van dit artikel aan de Ondernemer heeft gesteld, vervalt deze per de datum van de betaling van de laatste aannemingstermijn. Hetzelfde geldt voor een eventueel pandrecht op het bouwdepot.~~

Termijnen en betalingsregeling

Artikel 4

1. De termijnen van de aanneemsom exclusief de sub II C. van deze akte bedoelde vergoeding) zijn de volgende:
 - 3% te declareren zodra met de bouw van het gebouw een aanvang is gemaakt (grondwerk ten behoeve van fundering meegerekend).
 - 10% te declareren zodra de ruwe laagste vloer van het gebouw is aangebracht.
 - 15% te declareren zodra de ruwe vloer van het privégedeelte is aangebracht.
 - 10% te declareren zodra de binnenspouwbladen van het privégedeelte zijn aangebracht.
 - 5% te declareren zodra de buitengevel van het privégedeelte is aangebracht.
 - 23,5% te declareren zodra het dak van het gebouw gelegen boven het privégedeelte waterdicht is.
 - 10% te declareren zodra de dekvloer(en) van het privégedeelte zijn aangebracht
 - 13,5% te declareren zodra het stucwerk, spuitwerk en tegelwerk in het privégedeelte zijn aangebracht.
 - 10% te declareren bij de oplevering van het privégedeelte, mits het privégedeelte op redelijke wijze bereikbaar is (te betalen vóór de oplevering).
2. Behoudens het geval waarin de Verkrijger recht op uitstel van betaling heeft zoals bedoeld in lid 5 van dit artikel, worden de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijnen steeds opeisbaar veertien (14) dagen na de dagtekening van een door of vanwege de Ondernemer gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit de Ondernemer recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien (14) dagen na de dagtekening door de Ondernemer ontvangen dient te zijn.

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

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

termijn 1	EUR 0,00
datum start bouw	(inclusief omzetbelasting)
termijn 2	EUR 0,00
datum werkzaamheden gereed	(inclusief omzetbelasting)
termijn 3	EUR 0,00
datum werkzaamheden gereed	(inclusief omzetbelasting)
termijn 4	EUR 0,00
datum werkzaamheden gereed	(inclusief omzetbelasting)
termijn 5	EUR 0,00
datum werkzaamheden gereed	(inclusief omzetbelasting)
termijn 6	EUR 0,00
datum werkzaamheden gereed	(inclusief omzetbelasting)
termijn 7	EUR 0,00
datum werkzaamheden gereed	(inclusief omzetbelasting)
termijn 8	EUR 0,00
datum werkzaamheden gereed	(inclusief omzetbelasting)
termijn 9	EUR 0,00
datum werkzaamheden gereed (vóór oplevering)	(inclusief omzetbelasting)

4. ~~(A)*~~

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

~~(B)*~~

~~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)*

Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen.

5. Zolang de Levering niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Ondernemer rente te vergoeden van **6%** per jaar, te berekenen als volgt:
- over de onder II.A van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf **01 augustus 2026** 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 **6%** per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en / of tussen partijen nader te maken afspraken.
7. De rente als bedoeld in de leden 5 en 6 van dit artikel wordt vermeerderd met omzetbelasting.
8. a. Indien meerwerk overeengekomen wordt, zal de volgende betalingsregeling gelden:
- voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de Verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de Ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna;
 - de leden 2, 4, 5, 6 en 7 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk;
 - het meerwerk dient betaald te zijn vóór oplevering van het privé-gedeelte, mits het meerwerk gereed is.
- b. Indien minderwerk overeengekomen wordt, geldt dat de waarde hiervan in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of, indien deze laatste er niet zijn dan wel niet toereikend zijn, op de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom.

Bouwtijd en start werkbare werkdagen

Artikel 5

- De Ondernemer verbindt zich het privé-gedeelte binnen **475 (vierhonderd en vijfenzeventig)** 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)*~~
~~De bouw van het gebouw is begonnen op2026.~~

(B)*

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.

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

~~(A)*~~

- ~~1. Overheidssubsidie ten aanzien van de bouw van het / de appartementsrecht(en) zal worden verstrekt op grond van omschrijving waarvoor een beschikking is afgegeven onder nummer nummer d.d. datum.~~
- ~~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

1. **(A)***

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)*

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

2. **(A)***

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

~~(B)*~~

~~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 ~~getal~~ (~~getal in letters~~) maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de schriftelijke toezegging daartoe, om het privé-gedeelte na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.~~

3. (A)*

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

~~(B)*~~

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

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

SWK Garantie- en waarborgregeling; SWK waarborgcertificaat

Artikel 8

1. De Ondernemer verklaart, dat het / de appartementsrecht(en), dat / die het onderwerp is / zijn van deze overeenkomst, deel uitmaakt / uitmaken van een door SWK geregistreerd project en door haar is / zijn ingeschreven onder planregistratienummer **25-292** 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, behoudens en voor zover de groenvoorzieningen functioneel zijn en onlosmakelijk verbonden zijn met het onderhavige gebouw;
- 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.

~~(B)*~~

1. ~~Deze aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen **negen (9)** maanden na ondertekening door de Verkrijger van deze overeenkomst:~~
 - a. ~~voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, door SWK een bewijs van planacceptatie is afgegeven;~~
 - b. ~~voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, de Ondernemer aan alle publiekrechtelijke verplichtingen heeft voldaan, alle vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus 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. **13-10-2025**, nummer **nvt**, eveneens aan alle publiekrechtelijke verplichtingen heeft voldaan, alle vereiste vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en derhalve niet meer vernietigd kunnen worden;~~
 - c. ~~de Ondernemer voor ten minste **70%** van de in totaal **31** appartementen (zijnde **22** appartementen), waaruit het onderhavige project bestaat, een overeenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Ondernemer na voorafgaande schriftelijke goedkeuring door SWK binnen deze termijn de Verkrijger schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;~~
 - d. ~~het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van de Ondernemer;~~
 - e. ~~voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, de eventueel vereiste vergunning onder de Wet Natuurbescherming is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert dat, op basis van het verrichte vooronderzoek omtrent eventueel onder die wet vergunningsplichtige activiteiten, het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen.~~
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 maanden te doen. De Verkrijger zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Verkrijger is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de Ondernemer, ~~bij voorkeur middels aangetekende brief~~, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door de Verkrijger wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.

4. — Indien de Ondernemer voor het verkrijgen van de onder lid 1 sub a. van dit artikel genoemde planacceptatie door of namens SWK technische en / of juridische wijzigingen moet doorvoeren dan wel dat deze ten behoeve van de onder lid 1 sub b van dit artikel genoemde omgevingsvergunning van overheidswege worden opgelegd, zal de Ondernemer binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, doch uiterlijk één (1) maand voor afloop van deze termijn, de Verkrijger, bij aangetekende brief, ter zake op de hoogte stellen. Indien de Verkrijger zich niet kan conformeren aan de eventuele wijzigingen, dient de Verkrijger zulks binnen veertien (14) dagen na ontvangst van bedoelde kennisgeving aan de Ondernemer bij aangetekende brief mee te delen. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen dan wel, indien van toepassing, wordt geacht daarmee de ontbinding van de onderhavige overeenkomst te zijn ingeroepen. Partijen zijn in dat geval over en weer geen (schade)vergoeding hoe ook genaamd aan elkaar verschuldigd. Indien binnen de genoemde termijn van veertien (14) dagen de Verkrijger geen beroep heeft gedaan op zijn in dit lid bedoelde rechten, worden de wijzigingen geacht door de Verkrijger te zijn geaccepteerd.

Geschillenbeslechting

Artikel 16

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

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

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

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

Van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden / SWK Garantie- en waarborgregeling

Artikel 17

1. Op de aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 01 januari 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

Getekend te **Beverwijk**
op

Getekend te
op

De Ondernemer:

De Verkrijger(s):

.....

.....

Paraaf Verkrijger:

Pagina 15 van 23

Paraaf Ondernemer:

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

1. de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024;
2. de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024;
3. de SWK Garantie- en waarborgregeling 2024 en het bijbehorend Garantiesupplement, bestaande uit de Modules **I 2024** en **IIA 2024**;
4. de aanvullende overeenkomst **AO.PR00099.31.01** d.d. **25-11-2025**;
5. de 'gemeenschappelijke' contracttekeningen zijnde
 - **CT.PR00099.31.1** situatie d.d. **13-10-2025**;
 - **CT.PR00099.31.2** overzichtsplattegronden beg. grond en 1^e verd. d.d. **13-10-2025**;
 - **CT.PR00099.31.3** overzichtsplattegronden 2^e en 3^e verd. d.d. **13-10-2025**;
 - **CT.PR00099.31.4** overzichtsplattegronden 4^e verd. en dakverd. d.d. **13-10-2025**;
 - **CT.PR00099.31.5** gevelaanzichten en doorsnede d.d. **13-10-2025**;
 - **CT.PR00099.31.7** fietsenstalling d.d. **13-10-2025**;
6. de contracttekening van het individuele appartement
 - **CT.PR00099.31. tek.nr. bouw.nr._Contracttekening bnr bouw.nr.** d.d. **13-10-2025**;
7. de Technische Omschrijving Vlietpoort **F.PR00099.31.01** d.d. **13-10-2025**;

Getekend te
op

De Verkrijger(s):

.....

* ~~Waar bepalingen voorkomen voorzien van de aanduiding (A), (B) en (C)) aanpassen aan behoefte~~ moet een keuze tussen de aldus aangeduide bepalingen worden gemaakt.

Paraaf Verkrijger:

Pagina 16 van 23

Paraaf Ondernemer:

contractmodel

app

**Vlietpoort
Huize Blijdorp**

Aanvullende overeenkomst

AANVULLENDE OVEREENKOMST: AO.PR00099.31.01 d.d. 25 november 2025

Behorend bij de aannemingsovereenkomst d.d. **datum van overeenkomen**, betreffende aankoop van de woning met bouwnummer: **bouwnummer** en parkeerplaats(en) met bouwnummer(s): **bouwnummer** en de berging(en) met **bouwnummer** in het plan: **Vlietpoort Huize Blijdorp te Voorschoten**.

Deze aanvullende bepalingen, welke geen deel uitmaken van de modelovereenkomst, maar wel met deze overeenkomst een onverbrekelijk geheel vormen.

Bodemgeschiktheid

Artikel 18

(A)*

~~Door de Verkoper **Huize Blijdorp Vlietpoort BV** is onderzoek gedaan naar de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor nieuwbouw. Hieruit is niet gebleken dat verontreiniging aanwezig is, die een belemmering zou kunnen vormen voor de op de grond te realiseren woningen en de daaraan toe te kennen woonbestemming.~~

(B)*

Op de huidige locatie zullen de aanwezige opstallen worden gesloopt. Vervolgens zal door de Verkoper **Huize Blijdorp Vlietpoort BV** de bodemkwaliteit worden onderzocht en zal de rapportage worden beoordeeld door het bevoegd gezag. De uiteindelijke bodemkwaliteit zal / dient te voldoen aan de eisen welke zijn gesteld aan de toe te kennen woonbestemming.

Schriftelijke mededeling aanvang bouw

Artikel 19

1. Indien in artikel 5 lid 2 staat dat aanvang bouw van het gebouw nog niet begonnen is en de Ondernemer binnen 8 dagen na de aanvang daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 genoemde termijn schriftelijk aan de Verkrijger zal mededelen, zal deze termijn van 8 dagen worden 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 de werkzaamheden de aanvangsdatum schriftelijk aan de Verkrijger mee te delen.
2. De toezending van de betreffende factuur aan de Verkrijger wordt gezien als schriftelijke mededeling als bedoeld in artikel 5 lid 2.

Paraaf Verkrijger:

Pagina 17 van 23

Paraaf Ondernemer:

Hoofdelijke aansprakelijkheid

Artikel 20

De ten laste van de Verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar.

Indien het/de appartementsrecht(en) door meer dan één (1) persoon gezamenlijk is aangekocht, zijn deze ten opzichte van de Ondernemer hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming der verplichtingen voortvloeiende uit deze koop-/aannemingsovereenkomst.

Woonplaatskeuze

Artikel 21

De Verkrijger kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst en de aanvullende artikelen woonplaats op zijn in het hoofd van deze overeenkomst vermelde adres dan wel op een bij aangetekende brief met verzendbevestiging aan de Ondernemer opgegeven gewijzigd adres.

Zekerheidsstelling

Artikel 22

- I. Indien voormelde aanneemsom (gedeeltelijk) gefinancierd wordt door middel van een hypothecaire geldlening dan verklaart Verkrijger het navolgende:
 1. De Verkrijger verklaart de aanneemsom (gedeeltelijk) te financieren door middel van een hypothecaire geldlening en verplicht zich binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze overeenkomst, doch (indien dit tijdstip eerder valt) 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-/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 geldverstrekende instelling, na ontvangst van de originele bouwnota's.

- II. Indien voormelde aanneemsom niet gefinancierd wordt door middel van een hypothecaire geldlening dan verplicht Verkrijger zich, in afwijking van hetgeen staat vermeld in artikel 4 van deze overeenkomst, tot het navolgende:
 1. Binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze overeenkomst, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van het notarieel transport moet Verkrijger aan voornoemde 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 maanden, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van het notarieel transport, een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 23 van de in het hoofd van deze akte genoemde 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 15 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de laatste

- aannemingstermijn. 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 15 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.

Aansprakelijkheid

Artikel 23

1. De Ondernemer is niet aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het doen verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes welke aan de Verkrijger zijn uitgebracht, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 8 lid 6.

5%-regeling

Artikel 24

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 aan de aanneemsom, zijnde vijf procent (5%) van de aanneemsom.

Partijen maken geen gebruik van de in artikel 15 van de Algemene Voorwaarden geboden mogelijkheid tot het storten van een depot bij de notaris, als alternatief voor het stellen van een bankgarantie, tenzij er geen geldige bankgarantie bij voornoemde notaris Batenburg Notarissen aanwezig is.

Consumentendossier artikel 7:757a BW

Artikel 25

Met betrekking tot het door de Ondernemer te overleggen consumentendossier als bedoeld in artikel 7:757a van het Burgerlijk Wetboek, meer in het bijzonder de daarin aan de Verkrijger te overleggen informatie over het Verkochte as-built, wordt verwezen naar de technische omschrijving als onderdeel van de contractstukken.

Het dossier als bedoeld in artikel 7:757a van het Burgerlijk Wetboek zal door de Ondernemer binnen drie (3) maanden na oplevering van de woning aan de Verkrijger worden verstrekt.

Sleuteloverdracht

Artikel 26

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

Overdracht aan derden

Artikel 27

Het is de Verkrijger niet toegestaan zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van de Ondernemer zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden over te dragen, voordat het verkochte geheel gereed (opgeleverd) is en de notariële akte van levering van het (de) appartementsrecht(en) is verleden. De Ondernemer kan aan deze toestemming nadere voorwaarden stellen.

Elke handeling in strijd met het vorenstaande is nietig ten aanzien van de Ondernemer en wordt als niet gedaan beschouwd.

Bouwopties

Artikel 28

~~(A)*~~

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

~~optie (inclusief omzetbelasting) _____ EUR **0,00**~~

~~optie (inclusief omzetbelasting) _____ EUR **0,00**~~

~~(B)*~~

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

Meer-/minderwerk

Artikel 29

Het meer- en minderwerk dient schriftelijk tussen de Ondernemer en de Verkrijger te worden overeengekomen. Onder verwijzing naar artikel 4 van de Algemene Voorwaarden wordt voor elke €1.000,- incl. btw aan meerwerk de bouwtijd telkens met twee (2) werkbare werkdag verlengd.

Minderwerk valt buiten de verrekening van de werkbare werkdagen.

Rente

Artikel 30

Voor het vaststellen van de vergoeding en renten, zoals in artikel 4 van deze akte is opgenomen, wordt ervan uitgegaan dat een jaar bestaat uit 365 dagen.

Verwerking persoonsgegevens SWK

Artikel 31

De voor het afgeven van een waarborgcertificaat en de uitvoering van de SWK regeling benodigde persoonsgegevens verwerkt SWK overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Deze gegevens worden door SWK met de verzekeraar gedeeld voor zover noodzakelijk uit hoofde van de SWK regeling. In de privacyverklaring op de website van SWK is informatie opgenomen over de verwerking van persoonsgegevens door SWK.

Artist impressions

Artikel 32

De kleuren en afbeeldingen van de Artist Impressies en overige afbeeldingen zijn indicatief. De kleuren en afbeeldingen kunnen afwijken van de uiteindelijke contractstukken. Hier kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Ontwikkelingsgebied

Artikel 33

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 onder andere dat de woningtypen en -aantallen in de (nabije) omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn. De indeling van de openbare ruimte (groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, straatverlichting, vuilopstelplaatsen, etc.) is onder voorbehoud, voor zover het bepaalde in dit artikel niet in strijd is met de Algemene Voorwaarden.

Digitale facturering

Artikel 34

De Verkrijger stemt in met en aanvaardt de digitale verzending door de Ondernemer van de betalingsverzoeken als bedoeld in artikel 5 lid 2 naar het door de Verkrijger in de aanhef opgegeven e-mailadres.

De 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 e-mailadres.

Betalingen dienen te worden overgemaakt op IBAN **NL03 RABO 0358 6773 86** ten name van **SBB Ontwikkelen en Bouwen** onder vermelding van het factuurnummer en debiteurnummer zoals vermeld op het betalingsverzoek.

Koppeling met koopovereenkomst – Opschortende voorwaarden

Artikel 35

In relatie tot artikel 14 wordt in artikel 15 'Opschortende voorwaarden' de volgende opschortende voorwaarde toegevoegd:

- f. Het recht van ondererfpacht en daarvan afhankelijk het recht van onderopstal dient te zijn gevestigd ten gunste van Verkoper.

Aanvang bouw (verlenging 6 maanden artikel 11 lid 2 AV/AT)

Artikel 36

De Ondernemer en de Verkrijger komen hierbij overeen dat in afwijking van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden en de Algemene Toelichting in plaats van de termijn **zes (6)** maanden dient te worden gelezen **twaalf (12)** maanden. Vanwege de specifieke bouwstroom in onderhavig project is door SWK toestemming verleend voor deze verlenging.

Archeologische vondsten en saneringswerkzaamheden

Artikel 37

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; en / of

d. tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat toestemmingen vereist zijn op grond van de Habitatrichtlijn en/of de Wet natuurbescherming en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden dan wel (aanvullende) toestemmingen verkregen dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie; en / of

e. tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat (andere) milieu gerelateerde risico's, zoals (potentieel) zeer zorgwekkende stoffen als Pfas en Pfos hieraan in de weg staan en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden dan wel (aanvullende) toestemmingen verkregen dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie, de hiervoor onder a. t/m e. genoemde omstandigheden zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk hierna te noemen: **“de Vertraging”**, geldt het navolgende.

2. 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.

3. 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.

4. 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 akte, gedurende de periode van de Vertraging géén vergoeding c.q. rente verschuldigd aan de Ondernemer.

5. Indien de Vertraging, en ten gevolge daarvan de Opschorting, langer duurt dan 3 maanden heeft zowel de Verkrijger als de Ondernemer het recht middels aangetekende brief gericht aan de andere partij de ontbinding van de onderhavige overeenkomst in te roepen, *tenzij* alsdan de Levering reeds heeft plaatsgevonden ofwel, ingeval van een levering met overdrachtsbelasting, er reeds gestart is met de bouw in de zin van de Algemene Voorwaarden.

6. De Ondernemer heeft de in lid 5 vermelde bevoegdheid tot ontbinding van de onderhavige overeenkomst ook indien het bouwplan als gevolg van de onder lid 1 sub a. en / of b. en / of c. en /of d. en / of e. van dit artikel genoemde omstandigheid / -heden niet of niet-ongewijzigd kan worden gerealiseerd of de met gewijzigde realisatie gemoeide extra kosten voor de Ondernemer of de Verkoper niet aanvaardbaar zijn.

7. De in lid 5 en 6 van dit artikel bedoelde ontbinding geldt tussen partijen uitdrukkelijk niet als toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de onderhavige overeenkomst en zal voor geen van partijen aanleiding kunnen geven tot het instellen van een vordering tot vergoeding van kosten, schade of anderszins.

Slot

Getekend te **Beverwijk**
op

De Ondernemer:

.....

Getekend te
op

De Verkrijger(s):

.....

Paraaf Verkrijger:

Pagina 23 van 23

Paraaf Ondernemer: