



20-01-01 SWKE120.KAO



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

Overeenkomstig het model, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020.

Bij deze koop-/aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020;
- Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020.

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

Plaatsnaam : Hoogvliet (gemeente Rotterdam)
Projectnaam : Parkbuurt fase 4 (Dijkzone)
Projectnummer : G.105282
Type(n) : **Eengezinswoning / Tweekapper**
Planregistratienummer : SE.56.17.91.066
Bouwnummer : <bouwnummer>
Versie : 21-4-2021 – versie 1 – definitief

Ondergetekenden:

Heijmans Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Rosmalen, KvK nummer 16086625, mede kantoorhoudende aan de Oostmaaslaan 71, 3063 AN, Rotterdam (postadres: postbus 4422, 3006 AK, Rotterdam), vestigingsnummer 000016731735, hierbij krachtens volmacht vertegenwoordigd door mevrouw L. Zuidwijk

hierna te noemen “**de Ondernemer**”, ingeschreven bij SWK; en

Naam : man vrouw
Voornamen (voluit) :
Adres :
Postcode en woonplaats :
Telefoon privé :
Telefoon zaak :
Email :
Geboortedatum en -plaats :
Burgerlijke staat : paspoortnummer :

met

Naam : man vrouw
Voornamen (voluit) :
Adres :
Postcode en woonplaats :
Telefoon privé :
Telefoon zaak :

Paraaf Verkrijger:

Blad 1 van 23

Paraaf Ondernemer:



20-01-01 SWKE120.KAO



Email :
Geboortedatum en -plaats :
Burgerlijke staat : paspoortnummer :

Wordt de woning op beider namen gekocht? N.v.t. / Ja. / Nee, de woning wordt op naam van ... gekocht.*)

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

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

zijn per ... overeengekomen als volgt:

I De Ondernemer verkoopt aan de Verkrijger, die koopt van de Ondernemer: de percelen grond ter grootte van circa ... en ... (parkeerplaats(en)) overeenkomstig de bij notaris Van der Stap Notarissen, Weena 690, 3012 CN te Rotterdam, postbus 2450, telefoonnummer: (088) 188 00 00, hierna in deze akte te noemen: "**de Notaris**", gedeponeerde situatietekening aangeduid met het/de bouwnummer(s) ... en ... (parkeerplaats(en)) gelegen aan het Aureliapad in Hoogvliet (gemeente Rotterdam) met de -voor zover aanwezig - daarop in aanbouw zijnde opstallen, kadastraal bekend als Hoogvliet, sectie A, nummer ... en ... (beide ontstaan uit nummer 5190), groot ongeveer ... en Aan beide percelen zijn voorlopige kadastrale grenzen en oppervlaktes toegekend.

Bij deze aanvaardt de Verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in een bij deze overeenkomst behorende en aan deze akte gehechte door partijen ondertekende bijlage.

II 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 bovenomschreven 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.

III De totale koop-/aanneemsom bedraagt:

- A. voor wat betreft de koopsom:
de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen
verschuldigde en in artikel 5 lid 3 van deze akte genoemde termijnen:
- | | | | |
|----|---|-----|-----|
| 1. | grondkosten (inclusief omzetbelasting) | EUR | ... |
| 2. | de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) | EUR | ... |
- B. voor wat betreft de aanneemsom:
de nog niet ingevolge artikel 5 lid 1 van deze akte
verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)
- | | | | |
|--|--|-----|-----|
| | | EUR | ... |
|--|--|-----|-----|
- C. vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de per de in het
hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen
verschuldigde en in artikel 5 lid 3 van deze akte genoemde
termijn grondkosten en overige termijnen, berekend
overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 4 van deze akte
- | | | | |
|--|--|-----|-----|
| | | EUR | ... |
|--|--|-----|-----|



20-01-01 SWKE120.KAO



Totaal (A + B + C)

EUR



De onder I en II van deze akte vermelde koop- en aannemingsovereenkomst vormen tezamen één geheel.

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 koop-/aaneemsom 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 koop-/aannemingsovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Levering

Artikel 2

1. De levering van het / de onder I van de akte bedoelde perceel / percelen 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 8 en 10 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede
 - b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 14 lid 2 van de Algemene Voorwaarden.
2. Indien het / de in lid 1 van dit artikel bedoelde perceel / percelen grond ten tijde van de Levering nog ten name staat / staan van een derde, zal de Verkrijger ermee genoegen nemen, dat – indien de Ondernemer zulks wenst – die derde rechtstreeks aan de Verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

Afwijkende perceelsgrootte

Artikel 3

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I van deze akte opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Paraaf Verkrijger:

Blad 3 van 23

Paraaf Ondernemer:

Met opmerkingen [BM1]: Let op, de opties worden hier niet meer separaat opgenomen zoals in het oude model. In de Waarmerking (p. 20) staat dit nu als bijlage vermeld. Deze bijlage moet dus worden toegevoegd! Neem hierin op:

De ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst schriftelijk overeengekomen bouwoptie(s) maakt/maken onderdeel uit van de aaneemsom

**Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot****Artikel 4**

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Termijnen en betalingsregeling**Artikel 5**

1. De termijnen van de koop-/aaneemsom zijn de volgende:

- a. de grondkosten en de sub III.C. van deze akte bedoelde vergoeding: verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en te betalen bij de Levering;
- b. de koop-/aaneemsom minus de grondkosten en minus de sub III.C. van deze akte bedoelde vergoeding te betalen in de volgende termijnen:

Termijnregeling zoals na overleg met SWK is afgesproken tbv woonconcept projecten

- 1. 5% te declareren zodra met de bouw van de betreffende woning een aanvang is gemaakt (grondwerk ten behoeve van fundering meegerekend).**
- 2. 10% te declareren na het leggen van de fundering ten behoeve van de woning.**
- 3. 40% te declareren na het gereedkomen van de assemblage van de woning op de bouwplaats.**
- 4. 35% te declareren na het gereedkomen van het buitenmetselwerk.**
- 5. 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 grondkosten	EUR	...
-	termijn 1 (... datum aanvang bouw woning)	EUR	...
-	termijn 2 (... datum werkzaamheden gereed)	EUR	...
-	termijn 3 (... datum werkzaamheden gereed)	EUR	...
-	termijn 4 (... datum werkzaamheden gereed)	EUR	...
-	termijn 5 (... datum werkzaamheden gereed)	EUR	...

4. Tot de koop-/aaneemsom 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 7% per jaar voor de grondkosten en 7% per jaar voor de overige termijnen:



- a. over het onder III.A.1. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de datum waarop de in artikel 15 genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen;
- b. over de overige onder III.A.2. 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 casu quo waarop de werkzaamheden zijn gereed gekomen tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.

Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de Levering te worden voldaan.

5. Zolang de Levering niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/aaneensom, waar tegenover hij verplicht is aan de Ondernemer rente te vergoeden van 7% per jaar voor de grondkosten en 7% per jaar voor de overige termijnen, te berekenen als volgt:
 - a.1. over het onder III.A.1. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van de Levering;
 - a.2. over de overige onder III.A.2. 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 koop-/aaneensom opeisbaar.
6. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koop-/aaneensom 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 8% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die der 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. Voor overeengekomen minderwerk geldt dat de waarde hiervan in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of, indien deze laatste er niet zijn dan wel niet toereikend zijn, op de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom.

Bouwtijd en start werkbare werkdagen

Artikel 6

1. De Ondernemer verbindt zich de woning binnen **250 (tweehonderdvijftig)** getal in letters) 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 14 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.

Overheidssubsidie

Artikel 7

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 8

1. **(A) KEUZE**
Ter zake van de aankoop door de Verkrijger van de onder I van deze akte bedoelde woning is geen financiering(svoorbehoud) benodigd.
(B) KEUZE
Ter zake van de aankoop door de Verkrijger van de onder I van deze akte bedoelde woning is 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 ..., zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR ...
2. Ter zake van de bewoning van de onder I 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 koop-/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 inroept.
 6. Indien ter zake van de aankoop door de Verkrijger van de onder I van deze akte bedoelde woning financiering is benodigd als bedoeld in lid 1 van dit artikel én het in lid 1 van dit artikel bedoelde rentevoorstel niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van de Levering, dan is de Verkrijger verplicht een nieuw rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de Levering (al dan niet door of namens de Ondernemer) is medegedeeld. De Ondernemer draagt er zorg voor dat de Verkrijger deze datum tijdig verneemt. 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 9

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 S^C 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 10

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 9 lid 2 van deze akte binnen twee (2) weken na de 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 koop-/aaneemsom als een door de Ondernemer aan de Verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

Kosten

Artikel 11

Alle kosten en rechten aan de onder I van deze akte bedoelde verkoop en de Levering verbonden, zijn begrepen in de totale koop-/aaneemsom.

Afwijkende bepalingen

Artikel 12

Afwijkingen van het in het hoofd van deze akte genoemde model van de koop-/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 13

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

Uitsluitingen

Artikel 14

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;
 - 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.

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

Opschortende voorwaarden

Artikel 15

(A) KEUZE

Er zijn geen opschortende voorwaarden meer van toepassing.

(B) KEUZE

1. Deze koop-/aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen **9 maanden na ondertekening door de Verkrijger van deze overeenkomst**:
 - a. voor het project, waarvan 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 vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan 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. ..., nummer ..., eveneens de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
 - c. de Ondernemer voor ten minste **80%** van de in totaal **30** woningen, waaruit het onderhavige project bestaat, een SWK overeenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Ondernemer 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. de Ondernemer het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in eigendom dan wel het gebruiksrecht daarvan heeft verkregen;
 - e. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van de Ondernemer;
 - f. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, de eventueel vereiste vergunning onder de Wet Natuurbescherming is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert dat, op basis van het verrichte vooronderzoek omtrent eventueel onder die wet vergunning plichtige activiteiten, het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen.



2. Voor artikel 4 (waarborgsom), artikel 8 leden 1 (financiering) en / of 2 (huisvestingsvergunning) en / of 3 (Nationale Hypotheek Garantie), artikel 9 lid 2 (aanvraag certificaat) en artikel 10 (weigering afgifte certificaat) van de overeenkomst alsmede artikel 14 lid 2 (start bouw) van de Algemene Voorwaarden geldt in plaats van de datum van ondertekening door de Verkrijger en / of na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan. Dit moment zal binnen veertien (14) dagen nadien schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, aan de Verkrijger kenbaar worden gemaakt.
3. Indien en zodra de Ondernemer vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal / zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Ondernemer het recht de Verkrijger vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal **3** maanden te doen. De Verkrijger zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Verkrijger is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de Ondernemer, bij voorkeur middels aangetekende brief, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door de Verkrijger wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.
4. Indien de Ondernemer voor het verkrijgen van de onder lid 1 sub a. van dit artikel genoemde planacceptatie door of namens SWK technische en / of juridische wijzigingen moet doorvoeren dan wel dat deze ten behoeve van de onder lid 1 sub b van dit artikel genoemde omgevingsvergunning van overheidswege worden opgelegd, zal de Ondernemer binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, doch uiterlijk 1 (één) maand voor afloop van deze termijn, de Verkrijger, bij aangetekende brief, ter zake op de hoogte stellen. Indien de Verkrijger zich niet kan conformeren aan de eventuele wijzigingen, dient de Verkrijger zulks binnen veertien (14) dagen na ontvangst van bedoelde kennisgeving aan de Ondernemer bij aangetekende brief mee te delen. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen dan wel, indien van toepassing, wordt geacht daarmee de ontbinding van de onderhavige overeenkomst te zijn ingeroepen. Partijen zijn in dat geval over en weer geen (schade)vergoeding hoe ook genaamd aan elkaar verschuldigd. Indien binnen de genoemde termijn van veertien (14) dagen de Verkrijger geen beroep heeft gedaan op zijn in dit lid bedoelde rechten, worden de wijzigingen geacht door de Verkrijger te zijn geaccepteerd.

Geschillenbeslechting

Artikel 16

Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de koop-/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 achtname 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 koop-/aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020.
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van SWK Garantie- en waarborgregeling, wordt gelezen: SWK Garantie- en waarborgregeling 2020.

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

Artikel 18

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 5 lid 1 sub b betaald te worden.

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 8 lid 1 sub a genoemde bedrag van de hypotheek overeenkomt, dient de afwijzing zoals opgenomen in artikel 8 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 8 is van overeenkomstige toepassing ingeval de Verkrijger deze overeenkomst op grond van lid 6 van dat artikel ontbindt.

Artikel 20

Indien en voor zover de gemeente <naam gemeente> 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 onderhavige 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.



Artikel 21

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.

Artikel 22

1. De Verkrijger verklaart de koop-/aaneemsom (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 koop-/aaneemsom 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.
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 5 lid 8 sub b zal minderwerk verrekend worden via een creditnota bij de oplevering van de woning.

Artikel 23

1. Voor het vaststellen van de vergoeding en renten, zoals in artikel 5 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 8 lid 6.
3. 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 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 **IBAN NL 57 INGB 0684755459** ten name van Heijmans Vastgoed B.V. onder vermelding van het factuurnummer en debiteurnummer zoals vermeld op het betalingsverzoek.
4. Voor de uitstelrente zoals opgenomen in artikel 5 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.

Artikel 24

In de akte van levering zullen ten behoeve en ten laste van de verkochte bouwkavels erfdienstbaarheden casu quo kwalitatieve verplichtingen worden gevestigd en bijzondere bepalingen worden opgenomen – steeds voor zover voor het desbetreffende bouwplan relevant –.

In de akten van levering van de grond worden opgenomen:

- Het recht van licht en uitzicht;
- Het recht op afvoer van hemelwater en het aanwezig hebben van een drainagesysteem;
- Het recht van in- en overbouw;



- Het recht van inbalking en inankering;
- Het gedogen van straatnaambordjes, kabels en leidingen e.d.;
- Het handhaven van de uitsluitende bestemming 'woning';
- Het handhaven van het gevelbeeld zoals geleverd door de Ondernemer, waaronder:
 - o Het in standhouden van de pergola
 - o Het in standhouden van het aangebrachte groen door Ondernemer
- Het handhaven en gebruik van een gebouwde parkeervoorziening of een aangelegde parkeerplaats op eigen erf als parkeervoorziening;
- Het recht tot legalisering van de bouwkundige situatie.

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.

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 koop-/aanneemsom inbegrepen, onverminderd het bepaalde in artikel 12 lid 2 van de Algemene Voorwaarden.

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 Garantie- en Waarborgregeling de keuken betreffend of daaruit voortvloeiende of verband houdende gebreken zijn uitgesloten van de Garantie en Waarborgregeling.

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, aannemer en de leveranciers van keuken, badkamer, sanitair, tegels, verwarming en dergelijke, indien en voorzover 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 privacyverklaringen van de betreffende derde.
2. Indien en voorzover voormelde leveranties geen onderdeel uitmaken van deze overeenkomst geeft Verkrijger **wel (A) / geen (B)*** 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 achtname van de rechten van Verkrijger zoals omschreven in de Privacyverklaring van Heijmans N.V. op de website www.heijmans.nl/privacy.

* *Waar de bepaling voorkomt voorzien van de aanduiding (A) en (B) moet een keuze tussen de aldus aangeduide bepalingen worden gemaakt. De keuze die niet van toepassing is, wordt doorgehaald.*

Artikel 29

1. De Verkrijger is ermee bekend dat de woning wordt voorzien van stadsverwarming. Onderhavig project waarvan de woning, die het onderwerp is van deze overeenkomst, deel uitmaakt wordt niet voorzien van een gasleiding netwerk. De gemeente Rotterdam heeft hiertoe afspraken gemaakt met Vattenfall Warmte N.V..
2. Gelet op lid 1 is de Verkrijger niet vrij in het kiezen van een andere energieleverancier dan Vattenfall Warmte N.V.. In de akte van levering zal ten behoeve van Vattenfall Warmte N.V. een beding worden opgenomen ten behoeve van de energielevering gedurende de exploitatieduur van de stadsverwarming, inhoudende:
Ten behoeve van de warmtelevering zijn in het verkochte energie-installaties (onder andere een afleverset ten behoeve van de tapwaterinstallatie en een warmtemeter) aanwezig, die in eigendom aan Vattenfall Warmte N.V. toebehoren. Verkrijger is verplicht die installaties in zijn woning te gedogen en als goed huisvader daarover te waken. Verkrijger dient aangesloten te zijn of te worden op de energievoorziening en warmwatervoorziening van Vattenfall Warmte N.V. Het is verkrijger niet toegestaan een andere warmteleveringsinstallatie te (laten) plaatsen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Vattenfall Warmte N.V.. Verkrijger betaalt voor aansluiting op de energievoorziening een vastrechtvergoeding en voor de levering de tarieven als door Vattenfall Warmte N.V. bepaald/te bepalen conform de contractuele bepalingen tussen gemeente Rotterdam en Vattenfall Warmte N.V.. Dit kettingbeding blijft van kracht zolang de energievoorziening door Vattenfall Warmte N.V. in stand blijft. Indien Vattenfall Warmte N.V. voor deze voorzieningen een opstalrecht wenst te verkrijgen, zal de verkrijger aan de vestiging hiervan meewerken.

Flexibele ingangsdatum financieringsvoorbehoud/huisvestingsvergunning/waarborgsom

Artikel 30

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 1 keuze B, artikel 15 lid 2 en artikel 22 lid 1 van de overeenkomst gaat de daarin genoemde termijn van twee maanden ter zake van de hypothecaire financiering, de waarborgsom 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.

Bouwstroom

Artikel 31

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 32

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 in zage 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.

Woonconcept Wenswonen®

Artikel 33

In aanvulling op artikel 7 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 het zogenaamde Heijmans woonconcept Wenswonen®, 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.

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 7 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de koop-/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 heeft de Ondernemer het recht woningen te (laten) verhuren en/of anderszins in gebruik te geven.

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

Collectieve bankgarantie 5%-opschortingsrecht

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 Van der Stap Notarissen, te Rotterdam aangemerkt.
2. In het kader van het in lid 1 van dit artikel bedoelde wettelijk opschortingsrecht kiest de Ondernemer voor het alternatief 'bankgarantie' 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 collectieve bankgarantie 5%-opschortingsrecht stellen onder berusting van de in lid 1 van dit artikel genoemde notaris welke bankgarantie 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 <naam notaris> 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 bankgarantie digitaal aan de Verkrijger verstrekken.

Archeologische vondsten

Artikel 39

In aanvulling op artikel 14 lid 1 van de Algemene Voorwaarden gelden tevens als onwerkbare werkdagen de dagen die de Ondernemer de bouw van de betrokken woning noodzakelijkerwijze heeft moeten stilleggen c.q. opschorten als gevolg van archeologische vondsten op het bouwterrein. De Ondernemer zal in dat geval een schriftelijke verklaring van de gemeente aan de Verkrijger overleggen, waarin wordt vastgesteld welke werkdagen als gevolg van de vondst(en) als onwerkbaar moeten worden beschouwd. De opgave van de gemeente van het aantal onwerkbare werkdagen als gevolg van deze oorzaak geldt als bindend voor partijen.

Ondeelbaarheid verplichtingen

Artikel 40

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 5 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 41

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

Onroerendezaakbelasting

Artikel 42

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 43

De sleutels van de woning zullen eerst aan de Verkrijger worden overhandigd, nadat hij alle financiële verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, inclusief de door hem verschuldigde meerwerksom,



volledig aan de Ondernemer heeft voldaan, en het proces-verbaal van oplevering mede heeft ondertekend.

Bezoek bouwterrein

Artikel 44

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.

Parkeerplaats(en)

Artikel 45

Verkrijger is er mee bekend dat de parkeerplaats(en) onlosmakelijk verbonden is/zijn met de woning. Dit houdt in dat de parkeerplaats(en) niet afzonderlijk van de woning kan/kunnen worden verkocht.

Beschermingszone dijk (NIET VAN TOEPASSING VOOR EGW'S --> VERWIJDEREN)

Artikel 46

Verkrijger is er mee bekend dat de woning gelegen is in de beschermingszone van 'Dijkkringgebied 17, IJsselmonde'. Dit betekent dat er gebruiksbepalingen rusten op de te kopen percelen. Het is verboden zonder watervergunning van het Waterschap Hollandse Delta gebruik te maken van een waterstaatswerk of bijbehorende beschermingszones door, anders dan in overeenstemming met de waterhuishoudkundige functies, daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder handelingen te verrichten, werken te behouden of vaste substanties of voorwerpen te leggen, te laten staan, te vervangen, te verwijderen te vervoeren of te laten liggen. Meer informatie hierover is te vinden in de Keur van het Waterschap Hollandse Delta: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/wsb-2018-12522.html>

Consumentendossier artikel 7:757a BW

Artikel 46/47

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.

Klanttevredenheidsonderzoek

Artikel 47/48

Indien de Verkrijger toestemming geeft dan kunnen de gegevens worden gebruikt voor een enquête door een bureau voor klanttevredenheidsonderzoek onder kopers van nieuwe woningen. De enquête heeft als doel de waardering van de verkrijger van een woning te meten en een uitspraak te kunnen doen over de dienstverlening en opleverkwaliteit van de ondernemer.



20-01-01 SWKE120.KAO



- De Verkrijger geeft hierbij toestemming voor verstrekking van zijn naam en emailadres aan een bureau voor klanttevredenheidonderzoek voor bovenvermeld onderzoek***

Paraaf Verkrijger:

Blad 19 van 23

Paraaf Ondernemer:



20-01-01 SWKE120.KAO



Waarmmerking van de tot de koop-/aannemingsovereenkomst behorende bijlagen van het plan Parkbuurt fase 4 (Dijkzone) te Hoogvliet (gemeente Rotterdam).

Bij de per <datum> gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, behoren de volgende bijlagen:

1. Verkoopdocumentatie:

- Situatietekening, schaal 1:500 d.d. 15-4-2021
- Technische omschrijving, algemene informatie en staat van afwerking d.d. 15-4-2021
- Tekening met woningplattegronden en gevelaanzichten en geveldoorsneden d.d. 15-4-2021
- Ten tijde van ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst opgedragen opties welke onderdeel uitmaken van de aanneemsom.

2. Model leveringsakten

- Modelakte van Levering (Concept) d.d. 14-4-2021

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

Paraaf Verkrijger:

Blad 20 van 23

Paraaf Ondernemer:



20-01-01 SWKE120.KAO



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

1. Verkoopbrochure Parkbuurt fase 4
2. Kopershandleiding d.d. 15-4-2021
3. Nultekening keuken d.d. 8-4-2021
4. Nultekening badkamer d.d. ...
5. Nultekening toilet d.d. ...
6. Brochure sanitair en tegels Pakket Premium versie 2020
7. Keuzelijsten: KAO, ruwbouw, Installatiekosten keuken d.d. 15-4-2021
8. Informatieblad basisfunctionaliteiten Homies
9. Brochure Svedex Binnendeuren versie 2019

Paraaf Verkrijger:

Blad 21 van 23

Paraaf Ondernemer:



20-01-01 SWKE120.KAO



De koop-/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 _____

Getekend te _____

op ____ - ____ - ____

op ____ - ____ - ____

De Ondernemer:

De Verkrijger:

Paraaf Verkrijger:

Blad 22 van 23

Paraaf Ondernemer:



20-01-01 SWKE120.KAO



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 koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020;
2. de Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020;
3. de SWK Garantie- en waarborgregeling 2020 en het bijbehorend Garantiesupplement, bestaande uit de **Modules I/E** en **II/P**

Getekend te _____

op ____ - ____ - ____

De Verkrijger:
