



Contractnummer: : 340.40001664.@@@  
Planregistratienr : 24-191  
Projectnaam : Vlietvoorde Plas  
Bouwnummer : @@@

**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**

ONDERGETEKENDEN:

1. BAM Wonen B.V.  
Postbus 596  
3500 AN UTRECHT  
(KvK-nummer: 30177031, vestigingsnummer: 000017159326)  
Middels onherroepelijke schriftelijke volmacht vertegenwoordigd door BPD Ontwikkeling B.V.

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

	Koper 1	Koper 2
2. Naam:	.....	.....
Voornamen:	.....	.....
Geboorteplaats:	.....	.....
Geboortedatum:	.....	.....
Woonplaats:	.....	.....
Postcode:	.....	.....
Straat:	.....	.....
E-mailadres:	.....	.....
Telefoon:	.....	.....

De hierna onder I van deze akte bedoelde opdracht wordt door Koper 1 verstrekt.

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

- dat BPD Ontwikkeling B.V., hierna in deze akte te noemen "**de Verkoper**" een perceel grond



Contractnummer 340.40001664.@@@

- plaatselijk bekend als Vlietvoorde Plas, kadastraal bekend als Gemeente Veur sectie A nummer(s) 1120 en 1263 (beide gedeeltelijk) groot circa 4380 centiare (m<sup>2</sup>) in eigendom heeft; danwel het recht op levering van dit perceel heeft;
- dat de Verkoper, die grond en het daarop geprojecteerde gebouw zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte(n) van splitsing vastgestelde en/of aangeduide huishoudelijk reglement; de splitsingstekening(en) is/zijn ter inzage bij notaris Zwart & Partners Notarissen te LEIDSCHEMENDAM, hierna in deze akte te noemen: "de Notaris";
  - dat het/de in de (ontwerp)akte(n) van splitsing met het/de (bouw)nummer(s) @@@ en het/de indexnummer(s) @@@ aangeduide appartementsrecht(en) door de Verkoper aan de Verkrijger is/zal worden verkocht;
  - dat de Ondernemer op die grond een gebouw zal stichten.

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

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

zijn per @@.@@.@@@ overeengekomen als volgt:

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

II De aanneemsom bedraagt:

bedragen in €

- |    |   |     |
|----|---|-----|
| A. | de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigde en in artikel 4 lid 3 van deze akte verschuldigde termijnen (inclusief omzetbelasting) | @@@ |
| B  | de nog niet ingevolge artikel 4 lid 1 van deze akte verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)  |     |

Totaal A + B (inclusief omzetbelasting)

€ @@@

Ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst zijn geen bouwoptie(s) overeengekomen

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.



Contractnummer 340.40001664.@@@

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 volgende 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 a. en b. bedoelde tijdstippen:

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

### **Waarborgsom/bankgarantie/verpanding bouwdepot**

#### Artikel 3

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

### **Termijnen en betalingsregeling**

#### Artikel 4

1. De termijnen van de aanneemsom zijn de volgende:

**Voor bouwnummer 1 t/ m 20:**

<b>Termijn</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Bedrag (€)</b>
1	Grond, zie onlosmakelijke koopovereenkomst	
2	Te declareren zodra met de bouw van het gebouw een aanvang is gemaakt (5%)	
3	Te declareren na het gereed komen van de ruwe laagste vloer van het gebouw (10%)	

Contractnummer 340.40001664.@@@

- 4 Te declareren na het gereed komen van de ruwe vloer van het privé gedeelte (15%)
- 5 Te declareren na het gereed komen van de binnenspouwbladen van het privé gedeelte (10%)
- 6 Te declareren na het gereed komen van de buitengevel van het privé gedeelte (5%)
- 7 Te declareren na het waterdicht maken van het dak van het gebouw (22,5%)
- 8 Te declareren na het gereed komen van het stuc-, spuit- en tegelwerk van het privé gedeelte (22,5%)
- 9 Te declareren bij oplevering van het privé gedeelte, te betalen vóór oplevering van het privé gedeelte (10%)

**Voor bouwnummer 22, 23, 24, 26, 28, 29, 30 en 32 (Waterwoningen 2-laags):**

Termijn	Omschrijving	Bedrag (€)
1	Grond, zie onlosmakelijke koopovereenkomst	
2	Te declareren zodra met de bouw van het gebouw een aanvang is gemaakt (5%)	
3	Te declareren na het gereed komen van de ruwe begane grondvloer privégedeelte (20%)	
4	Te declareren na het gereed komen van de ruwe verdiepingsvloer privégedeelte (20%)	
5	Te declareren na het waterdicht maken van het dak privé gedeelte (22,5%)	
6	Te declareren na het gereed komen van de dekvloeren privégedeelte (10%)	
7	Te declareren na het gereed komen van het stuc-, spuit- en tegelwerk van het privé gedeelte (12,5%)	
8	Te declareren bij oplevering van het privé gedeelte, te betalen vóór oplevering van het privé gedeelte (10%)	

**Voor bouwnummer 21, 25, 27 en 31 (Waterwoningen 3-laags):**

Termijn	Omschrijving	Bedrag (€)
1	Grond, zie onlosmakelijke koopovereenkomst	
2	Te declareren zodra met de bouw van het gebouw een aanvang is gemaakt (5%)	
3	Te declareren na het gereed komen van de ruwe begane grondvloer privégedeelte (20%)	
4	Te declareren na het gereed komen van de ruwe eerste verdiepingsvloer privégedeelte (10%)	
5	Te declareren na het gereed komen van de ruwe tweede verdiepingsvloer privégedeelte (10%)	
6	Te declareren na het waterdicht maken van het dak privé gedeelte (22,5%)	
7	Te declareren na het gereed komen van de dekvloeren	



Contractnummer 340.40001664.@@@

- 8 privégedeelte (10%)  
Te declareren na het gereed komen van het stuc-, spuit- en tegelwerk van het privé gedeelte (12,5%)
- 9 Te declareren bij oplevering van het privé gedeelte, te betalen vóór oplevering van het privé gedeelte (10%)

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:

<b>Termijn</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Datum</b>	<b>Bedrag (€)</b>
----------------	---------------------	--------------	-------------------

4. Over de termijnen van de aanneemsom, die verschuldigd zijn per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, wordt tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding in rekening gebracht.
5. Zolang de Levering niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Ondernemer rente te vergoeden van 7% per jaar, te berekenen als volgt:
- over de onder II.A van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van de Levering;
  - over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van de Levering.
- Deze rente dient eveneens bij de Levering te worden voldaan. Op de dag van de Levering wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de aanneemsom opeisbaar.
6. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de aanneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Verkrijger daarover aan de Ondernemer een rente van 7% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
7. De rente als bedoeld in de leden 5 en 6 van dit artikel wordt vermeerderd met omzetbelasting.
8. a. Indien meerwerk overeengekomen wordt, zal de volgende betalingsregeling gelden:
- voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de Verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de Ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna;



Contractnummer 340.40001664.@@@

- 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

1. De Ondernemer verbindt zich het privé gedeelte binnen 340 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 van de Algemene Voorwaarden.
2. De bouw van het gebouw is nog niet begonnen. De Ondernemer zal binnen acht (8) dagen na de aanvang daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn schriftelijk aan de Verkrijger mededelen. Deze schriftelijke mededeling zal geschieden hetzij, indien van toepassing, middels facturering van de desbetreffende termijn van de aanneemsom hetzij middels een andere schriftelijke mededeling.
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 deugdelijk en met redenen omklede onderbouwing van de (halve) onwerkbare werkdagen en de niet als werkdagen beschouwde dagen.

### **Overheidssubsidie**

#### Artikel 6

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

### **Ontbindende voorwaarden**

#### Artikel 7

1. 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.
2. Ter zake van de bewoning van de in de overweging van deze akte bedoelde privé-gedeelte is geen huisvestingsvergunning benodigd.
3. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
4. a. Indien één of meerdere van de in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de Verkrijger het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief, te verzenden aan de Ondernemer uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.
- b. Het invoeren van de ontbinding op grond van de leden 1 en/of 3 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling. Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de betreffende (gemeentelijke) instantie.

Contractnummer 340.40001664.@@@

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 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 24-191 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





Contractnummer 340.40001664.@@@

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 de 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 infrastructuurle voorzieningen;
- de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten het appartementencomplex; zijn uitgesloten van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

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

### **Koppeling met koopovereenkomst**

#### Artikel 14

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



Contractnummer 340.40001664.@@@

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

1. De overeenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat uiterlijk op **28.04.2025**
  - a. voor het project, waarvan het in 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 welke is opgenomen in de waarmerking, de Ondernemer 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 32 appartementen, waaruit het onderhavige project bestaat, een SWK overeenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Ondernemer na voorafgaande schriftelijke goedkeuring door SWK binnen deze termijn de Verkrijger schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
  - d. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van de Ondernemer;
2. Voor 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 5 (vijf) 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.

Contractnummer 340.40001664.@@@

4. Indien de Ondernemer voor het verkrijgen van de onder lid 1 sub a. van dit artikel genoemde planacceptatie door of namens SWK technische en/of juridische wijzigingen moet doorvoeren dan wel dat deze ten behoeve van de onder lid 1 sub b. van dit artikel bedoelde verplichtingen en/of vergunningen door het bevoegd gezag worden opgelegd, zal de Ondernemer binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, doch uiterlijk 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 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.

Contractnummer 340.40001664.@@@

**AANVULLENDE BEPALINGEN, WELKE GEEN DEEL UITMAKEN VAN DE MODELOVEREENKOMST, MAAR MET DEZE OVEREENKOMST WEL EEN ONVERBREKELIJK GEHEEL VORMEN.**

**Aanvulling/Afwijking m.b.t. artikel 7 (Ontbindende voorwaarden)**

Artikel 18

1. De Verkrijger zal bij de aanvraag van een rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening rekening dienen te houden met een voldoende geldigheidsduur, in verband met de in deze akte opgenomen termijnen ter zake van opschortende voorwaarden, de daaraan gerelateerde start van de bouw en het moment van de Levering.
2. De Ondernemer is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van het rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening van Verkrijger. Een en ander laat het gestelde in artikel 7 lid 6 van deze akte onverlet.
3. De Ondernemer en/of Verkoper kan (kunnen) de Verkrijger uiterlijk voor de Levering verplichten om (middels de hierna genoemde stukken) aan te tonen dat er voldoende financiële middelen aanwezig zijn voor de betaling van de koopsom ter zake van het in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) alsmede de aanneemsom en eventueel meerwerk.
4. Afhankelijk van de wijze van financiering, kan dit blijken uit een door de Verkrijger geaccordeerde rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening, een door de Verkrijger geaccordeerde rentevoorstel ter zake een overbruggingskrediet en/of een verklaring van een bankinstelling waarin wordt aangegeven voor welk netto (krediet-) bedrag gelden beschikbaar zijn voor de koop van het in overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) alsmede de aanneemsom en eventueel meerwerk.
5. In dit kader kan de Ondernemer de Verkrijger verplichten om tevens een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot (naast de betaling van het/de ter zake van het in de overweging bedoelde appartementsrecht(en)) alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekking instelling, na ontvangst van (een afdruk van) de originele bouwnota's.
6. In aanvulling op artikel 7 (Ontbindende voorwaarden) geldt het volgende:
  - a. Voor een geslaagd beroep op de niet-ervulling van de voorwaarde(n) zoals genoemd in artikel 7 lid 1 (indien van toepassing) en/of artikel 7 lid 3 van deze akte, geldt naast het bepaalde in artikel 7 lid 4 sub b het volgende: De afwijzing dient op naam te staan van de Verkrijger en dient de aangevraagde hoogte van de lening te benoemen. De afwijzing is opgesteld op briefpapier van de betreffende instelling en is (digitaal) ondertekend door een daartoe bevoegd (bank) medewerker.
  - b. Voor een geslaagd beroep op artikel 7 lid 6 van deze akte, dient de Verkrijger een afwijzing, vorm en inhoud zoals hiervoor in sub a genoemd, aan de Ondernemer en de Verkoper over te leggen, uit welke afwijzing dient te blijken dat Verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in artikel 7 lid 1 van deze akte genoemde maandelijkse verplichting. Op vorenbedoelde afwijzing is het bepaalde in artikel 7 lid 4 sub b van overeenkomstige toepassing.
  - c. Verkrijger is gehouden om – na het daartoe strekkende verzoek van De Ondernemer en/of Verkoper – al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in lid artikel 7 lid 1 (indien van toepassing) artikel 7 lid 3 en/of artikel 7 lid 6 van deze akte vermelde verplichting kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen.



Contractnummer 340.40001664.@@@

## **Persoonsgegevens en verwerking Persoonsgegevens SWK**

### Artikel 19

In verband met de uitvoering van de aannemingsovereenkomst geeft de Verkrijger door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan de Ondernemer, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van Verkrijger te verstrekken aan de bij de uitvoering van het project betrokken partijen en de (project)leveranciers van bijvoorbeeld keuken, badkamer, sanitair, tegels, verwarming en – indien van toepassing – de leverancier en/of exploitant van een WKO (Warmte Koude Opslag) installatie of stadsverwarming, een en ander in overeenstemming met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

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

## **Wettelijk opschortingsrecht**

### Artikel 20

1. De Ondernemer zal uiterlijk bij de aankondiging van de oplevering ten behoeve van de Verkrijger een aan het depot gelijkwaardige zekerheid als bedoeld in artikel 12 lid 2 sub a van de Algemene Voorwaarden stellen, welke aan het depot gelijkwaardige zekerheid alsdan in de plaats zal treden van het aan de Verkrijger ingevolge lid 1 van voornoemd artikel toekomende opschortingsrecht.
2. Vanwege de onder lid 1 gestelde gelijkwaardige zekerheid, is de Verkrijger gehouden om de laatste termijn(en) van de aanneemsom geheel en zonder korting aan de Ondernemer te betalen.
3. De Notaris, onder wie de onder lid 1 genoemde aan het depot gelijkwaardige zekerheid berust, zal bij de aankondiging van de oplevering eenmalig een kopie van de bankgarantie aan de Verkrijger zenden.

## **Termijnen**

### Artikel 21

De per de in het hoofd van de aannemingsovereenkomst genoemde datum van overeenkomen, ingevolge artikel 4 lid 3 van de aannemingsovereenkomst vervallen termijnen van de aanneemsom, alsmede de vergoeding ingevolge artikel 4 lid 4, alsmede de termijnen die eventueel zullen vervallen tussen de in het hoofd van de aannemingsovereenkomst genoemde datum van overeenkomen en de juridische levering van het verkochte, alsmede de rente ingevolge artikel 4 lid 5, is de Verkrijger niet verschuldigd aan de Ondernemer maar aan de Verkoper, uit hoofde van de koopovereenkomst. Deze termijnen worden niet door de Ondernemer maar door de Verkoper aan de Verkrijger in rekening gebracht een en ander met inachtneming van het terzake bepaalde in de koopovereenkomst.

De na de levering te vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Verkrijger aan de Ondernemer verschuldigd zijn en zullen wel door de Ondernemer aan de Verkrijger in rekening worden gebracht, met inachtneming van het in artikel 4 van de aannemingsovereenkomst bepaalde. De Ondernemer vrijwaart de Verkrijger voor alle aanspraken tot betaling uit deze overeenkomst voortvloeiende, indien en naarmate de Verkrijger de door hem verschuldigde betaling aan de Verkoper zal hebben gedaan.

Het feit dat de Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het appartementsrecht(en) aan de Verkrijger levert (bij de levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De



Contractnummer 340.40001664.@@@

Ondernemer is op de voet van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst jegens de Verkrijger aansprakelijk voor de werkzaamheden van de Ondernemer die verband houden met de ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom. Verkrijger zal zich jegens de Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

### **Hoofdelijke aansprakelijkheid**

#### Artikel 22

Indien meerdere personen als de Verkrijger betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen verkrijgers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. Bij deze verlenen verkrijgers elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn verkrijgers hoofdelijk verbonden.

### **Stichting Klantgericht Bouwen**

#### Artikel 23

De gegevens van de Verkrijger kunnen worden gebruikt voor een enquête onder kopers van nieuwe woningen. De enquête maakt deel uit van de gegevensverzameling ten behoeve van de Stichting Klantgericht Bouwen met als doel de waardering van de Koper van een woning te meten en een uitspraak te kunnen doen over de dienstverlening en opleverkwaliteit van de Ondernemer. Deze meetresultaten worden per Ondernemer gepubliceerd op internet (Bouwnu.nl). De Stichting Klantgericht Bouwen is een initiatief van Bouwend Nederland en heeft tot doel de geleverde kwaliteit (bij nieuwbouwkoopwoningen) te meten en daarmee te verbeteren. De stichting heeft geen winstoogmerk. De gegevens van de Verkrijger worden met de grootste mogelijke vertrouwelijkheid en conform de eisen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming behandeld.

- De Verkrijger geeft toestemming voor verstrekking van gegevens voor bovenvermeld onderzoek.

### **Andere peildata**

#### Artikel 24

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

### **Bewijs financiering**

#### Artikel 25

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

### **Aansprakelijkheid financiering**



Contractnummer 340.40001664.@@@

#### Artikel 26

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

#### **Schriftelijke mededeling aanvang bouw**

##### Artikel 27

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

#### **Renteberekening**

##### Artikel 28

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

#### **Betalingen**

##### Artikel 29

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

#### **Verbruik water en elektra**

##### Artikel 30

Op de vrij op naam prijs van het appartement is een bedrag van € 150,- in mindering gebracht voor het gebruik van water en elektra [stadsverwarming] tot aan het moment van oplevering van het appartement. Indien de kosten het bedrag van € 150,- te boven gaan, heeft de Verkrijger het recht het meerdere met de Ondernemer te verrekenen. Bedragen de kosten minder dan dit bedrag, dan blijft verrekening met de Ondernemer achterwege.

#### **Bankgarantie ten behoeve van de oplevering**

##### Artikel 31

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

#### **Woonplaatskeuze**

##### Artikel 32



Contractnummer 340.40001664.@@@

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

### **Artist-impression(s); Indicatie (contract)stukken**

#### Artikel 33

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

### **Kabel (radio/tv)/telefoon**

#### Artikel 34

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

### **Wijzigingen tijdens de bouw**

#### Artikel 35

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

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

### **Bouwopties**

#### Artikel 36

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

### **Herontwikkeling**

#### Artikel 37

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



Contractnummer 340.40001664.@@@

gedeeltelijk te staken. Verder heeft de Ondernemer het recht woningen te verhuren en/of anderszins in gebruik te geven, dan wel de woningen als huurwoningen te verkopen. 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.

2. 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 het bepaalde in dit artikel niet in strijd is met de Algemene Voorwaarden.

#### **Bezichtiging tijdens de bouw**

##### Artikel 38

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

#### **Klachtenafhandeling na oplevering**

##### Artikel 39

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

Naam BAM Wonen bv  
t.a.v. afdeling Service en Onderhoud Bouwen op Maat  
Adres Vareseweg 109  
3047 AT Rotterdam  
T 010- - 4368600  
E krista.barendsekaman@bam.com  
I www.bamwonen.nl/serviceverzoek

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

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

Contractnummer 340.40001664.@@@

### **Persoonsregistraties**

#### Artikel 40

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

Het doel van deze ter beschikking stelling is conform het bepaalde in de Privacyverklaring van BAM Wonen bv , welke te raadplegen is via [www.bamwonen.nl](http://www.bamwonen.nl)

### **Tolk/vertaler**

#### Artikel 41

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

### **Consumentendossier artikel 7:757a BW**

#### Artikel 42

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

### **Contractstukken**

#### Artikel 43

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

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

### **Vloerafwerking**

#### Artikel 44

In geval dat constructieve vloer is uitgevoerd als zwevende dekvloer

- a. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten is toegestaan, mits de vloerbedekking zodanig gelegd wordt dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan, waaronder in ieder geval wordt begrepen dat de vloerbedekking vrijgehouden dient te worden van de wanden en plinten niet op de vloer aansluiten. De constructieve vloer is uitgevoerd als zwevende dekvloer, waardoor het onwenselijk is en niet is toegestaan om bij het aanbrengen van harde vloerbedekking aanvullende contactgeluidisolatie toe te passen.

Contractnummer 340.40001664.@@@

- b. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privégedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
- c. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
- d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
- e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.
- f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
- g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder f, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
- h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.

### **Aanvullende garantiebepalingen**

#### **Artikel 45**

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

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

### **Subsidies**

#### **Artikel 46**

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

### **Digitale facturering**

#### **Artikel 47**

De Verkrijger stemt in met en aanvaardt de digitale verzending door de Onderneming van de betalingsverzoeken als bedoeld in artikel 4 lid 2 naar het door de Verkrijger in de aanhef opgegeven e-mailadres danwel via het online Homestudio's portaal (doorhalen wat niet van toepassing is).

### **Bezwaar gefactureerde bouwtermijn(en)**

#### **Artikel 48**

Contractnummer 340.40001664.@@@

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

### **0% BTW-tarief op PV panelen**

#### Artikel 49

1. In afwijking van de algemene regel (aanneemsom is inclusief 21% BTW), geldt voor het leveren en aanbrengen van de PV panelen (inclusief de daar direct aan gerelateerde installatiegoederen of -diensten), hierna als geheel te noemen: "de PV panelen" op of bij een woning een uitzondering. Vanaf 01-01-2023 vallen de PV panelen voor de omzetbelasting onder het nultarief. Onder het begrip woning vallen voor het bepaalde in dit artikel: garages, schuren, serres, en aan- en uitbouwen als zij zich op hetzelfde perceel als de woning bevinden. Garages die tot hetzelfde gebouwencomplex behoren als woningen (bijv. parkeergarages onder of bij door particulieren bewoonde flats in een flatgebouw) worden voor het bepaalde in dit artikel ook tot de woning gerekend. De bij een woning behorende tuin valt, voor het bepaalde in dit artikel, ook onder het begrip woning.
2. In de onder II van deze overeenkomst genoemde aanneemsom is nog geen rekening gehouden met het nultarief. Dat houdt in dat de Verkrijger bij de opleveringstermijn een creditfactuur zal ontvangen voor de BTW over de basis PV Panelen en indien van toepassing over meerwerkpanelen en/of PV panelen die benodigd zijn op basis van een gekozen ruimte vergrotende optie.
3. De administratieve afhandeling van het 0%-tarief conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968 op levering en installatie van zonnepanelen op of bij een woning, inclusief daar direct aan gerelateerde installatiegoederen of -diensten, zal, voor zover van toepassing, in de slottermijn of bij de facturatie van het meer- en minderwerk worden verwerkt.
4. Indien sprake is van een appartementengebouw met gemeenschappelijke zonnepanelen, zal ondernemer bij het opmaken van bovengenoemde creditfactuur rekening houden met de mate waarin verkrijger deelgerechtigd is tot de gemeenschappelijke zonnepanelen.

### **Verplicht meer/minderwerk**

#### Artikel 50

De woning is in aanbouw, de Ondernemer heeft zelf al keuzes gemaakt uit de mogelijke bouwopties en/of meer-/minderwerk en deze keuzes staan in het overzicht 'bouwopties en/of meer-minderwerk ter bevestiging'. Dit schriftelijk overeengekomen meer-/minderwerk wordt separaat conform de betalingsregeling voor meer- en minderwerk in rekening gebracht. De Verkrijger heeft kennis genomen van dit overzicht en stemt hiermee in.

### **Waarmaking**

#### Artikel 51



Contractnummer 340.40001664.@@@

Tot de per @@.@@.20@@ gesloten aannemingsovereenkomst met contractnummer 340.40001664.@@@, behoren de volgende bijlagen, waarvan de Verkrijger verklaart een exemplaar te hebben ontvangen:

- o de SWK Garantie- en waarborgregeling 2024 en het bijbehorend Garantiesupplement, bestaande uit de Modules I 2024 en II.B 2024
- o de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024;
- o de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024;
- o Garantieverklaring op onderdelen, versie april 2019;
- o Privacyverklaring BAM Wonen bv versie 20 augustus 2018;
- o de situatietekening met kenmerk DO01-02 d.d. 28-8-2024;
- o de koperstekeningen betreffende gebouw A bouwnummer 1 t/m 10, zijnde blad VK-A-00, VK A-01/02, VK-A-03, VK-01 t/m VK-07 d.d. 03-09-2024;
- o de koperstekeningen betreffende gebouw B bouwnummer 11 t/m 20, zijnde blad VK-B-00, VK B-01/02, VK-B-03, VK-08 t/m VK-14 d.d. 03-09-2024;
- o de koperstekeningen betreffende de watervilla's bouwnummer 21 t/m 32, zijnde blad VK-17 t/m VK-19, d.d. 03-09-2024;
- o de technische omschrijving woonrijp: "12 eengezinswoningen, 10 + 10 appartementen 'De Plas" d.d. 13-09-2024, bestaande uit de doorlopend genummerde bladen 1 t/m 10;
- o de technische omschrijving appartementen : "De Plas – 20 appartementen te Vlietvoorde Leidschendam" d.d. 04-09-2024, bestaande uit de doorlopend genummerde bladen 1 t/m 39, incl. kleur-, materialen- en ruimtesta(a)t(en);
- o de technische omschrijving Watervilla's : "De Plas – 12 waterwoningen te Vlietvoorde Leidschendam" d.d. 04-09-2024, bestaande uit de doorlopend genummerde bladen 1 t/m 33, incl. kleur-, materialen- en ruimtesta(a)t(en);
- o overzicht kopersopties d.d. 30 augustus 2024 (als bedoeld in artikel 33 alsmede in artikel 4 van de Algemene Voorwaarden aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten);
- o Aanvullende juridische toelichting Plas BPD d.d. 4-9-2024.

Aldus overeengekomen en getekend

De Ondernemer:

De Verkrijger:

Namens deze,