KOOP-/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 1 januari 2014.

Bij deze koop-/aannemingsovereenkomst horen:
- Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014
- Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014

Projectomschrijving	: Appartementen TOREN te Hoorn
Planregistratienummer	: SA 37.03.87.093
Bouwnummer	:

Ondergetekenden:

Scholtens Projecten B.V., gevestigd te Wognum, Geert Scholtenslaan 10, Postbus 18, 1687 ZG, rechtsgeldig vertegenwoordigd door: Ing. G.J.P. Scholtens MBA - kvk nr. 36041275 en vestigingsnummer 000019887965,
hierna te noemen ‘de ondernemer’, ingeschreven bij SWK; en

hierna te noemen ‘de verkrijger’,

in overweging nemende
dat de ondernemer een gebouw zal stichten te Hoorn waarvan de in de splitsing betrokken grond plaatselijk bekend is gemeente Hoorn, kadastraal bekend als gemeente Hoorn, sectie D, nr. 7716, te grootte van 1 ha. 5 are en 07 ca en sectie D nr. 7193 32 ca + deel gronden Horizon circa 330 m2 .

dat de ondernemer het complex heeft gesplitst of zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die akte van splitsing (kenmerk SA/2016.001646.01) vastgestelde en/of aangeduide reglement; de splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij Alsema van Duin Notaris en Juristen, Maelsonstraat 26, 1624 NP HOORN, telefoonnummer 0229 584040.

(A)* het appartementsrecht is ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging genoemde akte van splitsing;

(~~B)* het appartementsrecht zal ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging genoemde (ontwerp)akte van splitsing;~~
Een exemplaar van de (ontwerp)akte van splitsing en de bijbehorende tekening(en) zijn door partijen gewaarmerkt en aan deze akte gehecht.

zijn per 2018

overeengekomen als volgt:

I. De ondernemer verkoopt aan de verkrijger, die koopt van de ondernemer: het/de appartementsrecht(en) recht gevend op het/de /9.531 en 13/2.267 aandeel/aandelen in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond, dat/die de bevoegdheid omvat(ten) tot het uitsluitend gebruik van het/de privé-gedeelte(n) bestemd tot woning (respectievelijk bestemd tot parkeerplaats) op de hiervoor genoemde tekening(en) aangeduid met het bouwnummer met indexnummer (appartement/berging) en bouwnummer met indexnummer (parkeerplaats).

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 als deelgerechtigde in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond en de ondernemer neemt aan, om met inachtneming van de akte van splitsing en 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, het gebouw met aanhorigheden, waarvan het aan de verkrijger verkochte appartementsrecht een aandeel uitmaakt, (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

Paraaf ondernemer :

Paraaf verkrijger :

III. **De totale koop-/aanneemsom bedraagt:**

A. voor wat betreft de koopsom de ingevolge artikel 5 lid 3 verschuldigde termijnen:
   1. grondkosten (inclusief omzetbelasting)
   2. de overige verschuldigde termijnen (inclusief omzetbelasting)

B. voor wat betreft de aanneemsom de nog niet ingevolge artikel 5 lid 1 verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)

C. vergoeding (inclusief omzetbelasting) berekend Overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 4:
   1. over de grondkosten

   2. over de overige verschuldigde termijnen

   Totaal (A + B + C)

~~A. De ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst schriftelijk overeengekomen bouwoptie(s) maakt/maken onderdeel uit van de aanneemsom.~~
~~De bouwopties staan op bijgaande tekening voor een bedrag van € ---,-- incl. 21% btw.~~

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

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

De ondernemer draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de in de aanhef genoemde 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 verkrijger machtigt bovengenoemde 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.

Paraaf ondernemer :

Paraaf verkrijger :

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

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Levering
Artikel 1

1. De levering van het/de appartementsrecht(en) zal:
   a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 8 en 12 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;

   geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de in de aanhef genoemde notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door die notaris te bepalen tijdstip:
   (A)* zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 6 weken na het laatste van de hiervoor sub a en b bedoelde tijdstippen.
   ~~(B)* binnen zes weken na/voor de oplevering bedoeld in artikel 14 lid 4 van de algemene voorwaarden.~~
2. Indien het/de appartementsrecht(en) ten tijde van de levering nog staat/staan ten name 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.

Bedenktijd
Artikel 2

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, alsmede de toepasselijke SWK garantie- en waarborgregeling. Gedurende één 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.

Afwijkende perceelsgrootte
Artikel 3

1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementsrecht zelf
   (A)* geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Waarborgsom/bankgarantie/verpanding bouwdepot
Artikel 4
Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Termijnen en betalingsregeling
Artikel 5

1 . De koop-/aanneemsom wordt gesplitst in twee delen, te weten:

A. Grondkosten - Verschuldigd per datum koop-/aannemings-overeenkomst en te betalen bij notariële levering van de grond

B. De koop-/aanneemsom minus de grondkosten en minus de sub IIIc bedoelde vergoeding te betalen in de volgende termijnen:

Termijn 1 - 18%	-	Na het gereedkomen van de ruwe vloer van de appartementen met bouwnummer 1, 2 en 3 van de toren
Termijn 2 - 15%	-	Na het leggen van de ruwe vloer van het privégedeelte van het gebouw
Termijn 3 - 10%	-	Na het aanbrengen van het binnenspouwblad van het privégedeelte
Termijn 4 - 15%	-	Na het aanbrengen van het buitengevel van het privégedeelte
Termijn 5 - 11%	-	Na het waterdicht maken van het dak
Termijn 6 - 21%	-	Na het gereedkomen van het stuc-/spuit- en tegelwerk in het privégedeelte
Termijn 7 - 10%	-	Bij oplevering van het privégedeelte

Totale koop-/aanneemsom incl. omzetbelasting

Paraaf ondernemer :

Paraaf verkrijger :

2. Behoudens het geval waarin de verkrijger recht op uitstel van betaling heeft zoals bedoeld in lid 5, dan wel lid 7, worden de in lid 1 bedoelde termijnen steeds opeisbaar veertien 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 dagen na de dagtekening door de ondernemer ontvangen dient te zijn. De ondernemer kan (al dan niet in geval van faillissement) alleen aanspraak maken op volledig gepresteerde termijnen. Betaling van een pro rata deel van een gepresteerde termijn is uitgesloten.
3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen inclusief omzetbelasting) verschuldigd:

	Rentevervaldatum
- Grondkosten €	1 januari 2019

4. **(A)*** Tot de koop-/aanneemsom behoort de vergoeding die de ondernemer berekent over de termijnen die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds zijn verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van ***6%*** per jaar voor de grondkosten en ***6%*** per jaar voor de overige termijnen:
   a. Over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf 1 januari 2019;
   b. Over de in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende dag na die waarop de bouw van het appartement is aangevangen casu quo waarop de werkzaamheden zijn gereed gekomen tot de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.

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

   ~~**(B)*** Over de grondkosten en de termijnen die verschuldigd zijn per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, wordt geen vergoeding in rekening gebracht.~~

   ~~**(C)*** Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen. Over de grondkosten is per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding verschuldigd.~~

Paraaf ondernemer :

Paraaf verkrijger :

5. Zolang het/de appartementsrecht(en) niet aan de verkrijger is/zijn geleverd, heeft de verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de ondernemer rente te vergoeden van **6%** per jaar voor de grondkosten en **6%** per jaar voor de overige termijnen, te berekenen als volgt:
   a.1. over het in lid 3 vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan 1 januari 2019;
   a.2. over de overige in lid 3 vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan 1 januari 2019;
   b. over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van 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-/aanneemsom opeisbaar.
6. Indien en voor zover de verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koop-/aanneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de verkrijger daarover aan de ondernemer een rente van **6%** per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
7. Indien uitstel of vertraging van de betaling van opeisbare termijnen het gevolg is van de wijze van financiering van het/de appartementsrecht(en) of de wijze waarop door de geldverstrekker aan de financieringsregeling uitvoering wordt gegeven, zal de verkrijger in afwijking van lid 6 van dit artikel aan de ondernemer een rente verschuldigd zijn van **6%** per jaar vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening en voorts tegenover de ondernemer wegens dat uitstel of die vertraging niet in gebreke zijn, mits de financieringsregeling aan de ondernemer bekend is en hij daartegen geen bezwaar heeft gemaakt.
8. De rente als bedoeld in artikel 5 lid 5, lid 6 en lid 7 wordt vermeerderd met omzetbelasting.

9. Indien na het sluiten van deze overeenkomst 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, 7 en 8 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk. Het meerwerk dient betaald te zijn voor de oplevering van het privégedeelte, mits het meerwerk gereed is.

Bouwtijd - Artikel 6

1. De ondernemer verbindt zich het privégedeelte binnen 400 werkbare werkdagen na het gereedkomen van de ruwe vloer van de appartementen met bouwnummers 1, 2 en 3 van de toren geheel voor bewoning gereed aan de verkrijger op te leveren in de zin van artikel 14 lid 4 van de Algemene Voorwaarden.

~~2.~~ ~~A.* De ruwe vloer van de appartementen met bouwnummer 1, 2 en 3 van de toren is gereedgekomen op ^C.~~
B.* De ruwe vloer van de appartementen met bouwnummer 1, 2 en 3 van de toren is nog niet gereed. De ondernemer zal binnen acht dagen na het gereedkomen daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 genoemde termijn schriftelijk aan de verkrijger mededelen.

Overheidssubsidie
Artikel 7
Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden
Artikel 8

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-vervulling ontbindende voorwaarden:
   a. dat de verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het/de appartementsrecht(en) een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € , zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € ;

Paraaf ondernemer :

Paraaf verkrijger :

b. dat de verkrijger binnen twee maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de toezegging daartoe, om het privé-gedeelte na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.

2.(A) Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.

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

3. Indien één van deze voorwaarden niet wordt vervuld heeft de verkrijger het recht bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging te verzenden aan de ondernemer uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.

4. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 2 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee 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 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.

5. Indien de door de verkrijger geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering, dan is de verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering door of namens de ondernemer is medegedeeld. De ondernemer draagt er zorg voor dat de verkrijger deze datum tijdig verneemt. Indien de verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 sub a van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.

6. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de koop-/aannemingsovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koop-/aanneemsom. Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.

Overgangsbepalingen
Artikel 9
De ondernemer draagt er zorg voor dat in de akte van splitsing de volgende overgangsbepalingen worden opgenomen:

a. dat de eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, niet van toepassing zijn op de eerste bewoners;
b. dat de vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, geen beslissingen kunnen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde;
c. dat bedoelde overeenkomsten wel mogen worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste tweederde van de appartementsrechten door de ondernemer aan derden is overgedragen.

Artikel 10

1. Indien de verkrijger door het verzuim van de ondernemer de toestemming voor het in gebruik nemen van het privé-gedeelte wel behoeft en deze toestemming niet verkrijgt, verbeurt de ondernemer ten behoeve van de verkrijger een boete van 10% van de koop-/aanneemsom, onverminderd het recht van de verkrijger op schadevergoeding, indien en voor zover die het boetebedrag mocht overtreffen en onverminderd het recht op ontbinding.

2. Indien de in artikel 9 sub b en c bedoelde overgangsbepalingen niet in de akte van splitsing zijn opgenomen en in strijd daarmee langlopende verplichtingen bestaan, verbeurt de ondernemer ten behoeve van de verkrijger een boete van vijfhonderd euro (€ 500,-), onverminderd het recht van de verkrijger op schadevergoeding, indien en voor zover die het boetebedrag mocht overtreffen.

Garantie- en waarborgregeling
Artikel 11

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 deze instelling is/zijn ingeschreven onder planregistratienummer **SA 37.03.87.093** en verbindt zich tegenover de verkrijger ter zake van dit/deze appartementsrecht(en) de verplichtingen uit de Garantie- en waarborgregeling van deze instelling te zullen nakomen.
2. De ondernemer verplicht zich tegenover de verkrijger om overeenkomstig de toepasselijke Garantie- en waarborgregeling terstond doch uiterlijk binnen twee weken na ontvangst van de door de verkrijger ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat aan de verkrijger.

Artikel 12

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 dagen na ontvangst van het bericht van weigering bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging 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 11 lid 2 binnen twee 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 tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat bij SWK en binnen drie maanden na het ondertekenen van deze akte door de verkrijger geen SWK waarborgcertificaat van die instelling 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 of telefaxbericht met verzendbevestiging. Het beroep op ontbinding op grond van lid 3 sub a kan geen effect sorteren, indien binnen veertien 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-/aanneemsom als een door de ondernemer aan de verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

Kosten
Artikel 13
De kosten van de splitsing met bijbehorende stukken en alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden zijn begrepen in de totale koop-/aanneemsom.

Afwijkende bepalingen
Artikel 14
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 van SWK. Bij het ontbreken van deze toestemming geldt de oorspronkelijke in het model opgenomen bepaling.

Informatie
Artikel 15
De ondernemer verplicht zich de verkrijger regelmatig te informeren omtrent de voortgang van de bouw.

Geschillenbeslechting
Artikel 16
1. Alle geschillen (daaronder begrepen die geschillen die door slechts één der partijen als zodanig worden beschouwd), welke ontstaan naar aanleiding van de koop-/aannemingsovereenkomst met toepasselijkheid van de Garantie- en waarborgregeling van SWK of daaruit voortvloeiende overeenkomsten, die betrekking hebben op de koop-/aannemingsovereenkomst, worden beslecht door arbitrage conform het Geschillenreglement van de Geschillencommissie Garantiewoningen, zoals dat luidt ten dage van de aanhangigmaking van het geschil.

2. 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 aangetekend verzonden brief een termijn van ten minste één maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij wil dat het geschil wordt beslecht door de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel de gewone rechter. De ondernemer is gebonden aan de door de verkrijger gemaakte keuze. Maakt de verkrijger geen tijdige keuze dan heeft ook de ondernemer de vrijheid te kiezen voor of de Geschillencommissie Garantiewoningen of de gewone rechter. Verkrijger en ondernemer hebben beiden het recht, niettegenstaande de arbitrageovereenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid van een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.

Uitsluitingen
Artikel 17
Indien en zodra de hierna te noemen werkzaamheden tot de contractuele verplichtingen van de ondernemer behoren, geldt het volgende:

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

zijn uitgesloten van de insolventiewaarborg zoals genoemd in de Garantie- en waarborgregeling.
Een en ander voor zover dit geen beperking impliceert van de Garantie- en waarborgregeling.

Van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden/Garantie- en waarborgregeling
Artikel 18

1. Op de koop-/aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014.

2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van Garantie- en waarborgregeling, wordt gelezen: SWK Garantie- en waarborgregeling 2014.

Verwerking persoonsgegevens SWK
Artikel 19
In verband met de uitvoering van de Garantie- en waarborgregeling worden de in de overeenkomst en aangehechte documenten vermelde persoonsgegevens van de verkrijger door de ondernemer aan SWK verstrekt. De persoonsgegevens van de verkrijger worden overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensbescherming door SWK verwerkt. In de privacyverklaring op de website van SWK worden de rechten van de verkrijger inzake de verwerking door SWK van diens persoonsgegevens en de uitwisseling van deze gegevens met andere partijen vermeld. De verkrijger geeft door ondertekening van deze overeenkomst toestemming voor de verwerking van diens persoonsgegevens door SWK.

Getekend te Wognum d.d. 2018.	Getekend te d.d. 2018.
De ondernemer	De verkrijger:
Scholtens Projecten B.V.	
✍	✍
	✍

De verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:
1. de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014;
2. de SWK Garantie- en waarborgregeling 2014 en het bijbehorend Garantiesupplement, bestaande uit Module I E en Module II P , en
3. de Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014.
4. Contracttekening met kenmerk T5-7V-17V d.d. 10 juli 2017.
5. Technische omschrijving d.d. 21-04-2017 (gewijzigd 11-05-2017)

Getekend te
op 2018

✍

✍

Paraaf ondernemer :

Paraaf verkrijger :

AANVULLENDE BEPALINGEN, WELKE GEEN DEEL UITMAKEN VAN DE MODELOVEREENKOMST, MAAR MET DEZE OVEREENKOMST WEL EEN ONVERBREKELIJKGEHEEL VORMEN:

ARTIKEL 20 - STARTKAPITAAL VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS

De verkrijger wordt van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars op basis van de splitsingsakte, waarvan het lidmaatschap aan het door verkrijger gekochte appartementsrecht is verbonden. Teneinde de "Vereniging van Eigenaars" reeds eigen geldmiddelen te verschaffen, zal de verkrijger als eerste (éénmalige) bijdrage 2x het maandbedrag aan servicekosten bij de overdracht van het appartementsrecht bij de notaris voldoen, welk bedrag door de notaris op een rekening ten name van voormelde vereniging van eigenaars gestort zal worden.

Dit bedrag vormt het startkapitaal voor deze vereniging en zal niet met de verkrijger worden verrekend. Dit bedrag mag door de ondernemer worden aangewend ter bestrijding van de door de ondernemer te maken kosten terzake van de 1e vergadering van eigenaars en de voorbereidingskosten te maken voor de totstandkoming van de overeenkomst met de vorenbedoelde administratief beheerder terzake van het vorenbedoeld administratief beheer.

ARTIKEL 21 - ZONWERING

a. De verkrijger is ermee bekend dat zonwering aan de door hem / haar aangekochte appartementswoning uitsluitend kan worden aangebracht met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in artikel 22 van het reglement behorend bij de akte van splitsing.
b. De verkrijger is er voorts mee bekend dat er mogelijk door de gemeente precariorecht kan worden geheven ter zake de zonwering, indien bedoelde zonwering boven grond in eigendom bij de gemeente komt te hangen.

ARTIKEL 22 - ZEKERHEIDSSTELLING

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

Paraaf ondernemer :

Paraaf verkrijger :

ARTIKEL 23 - SLEUTELAFGIFTE
De sleutels van het op te leveren appartement zullen eerst aan de verkrijger worden overhandigd nadat deze aan alle financiële verplichtingen, voortvloeiende uit deze overeenkomst heeft voldaan. Vanaf de opleverdatum komt de woning voor rekening en risico van de verkrijger. Verkrijger is verplicht het appartement te verzekeren vanaf deze datum.

ARTIKEL 24- OPLEVERING / BANKGARANTIE TE STELLEN DOOR ONDERNEMER

1. De ondernemer zal ten gunste van de verkrijger, bij het verzoek om betaling van de laatste termijn van de aanneemsom, een bankgarantie als bedoeld in artikel 15 van de Algemene Voorwaarden doen stellen, ten bedrage van de helft van de laatste termijn van de aanneemsom, te weten 5% (vijf procent) van de aanneemsom. De verkrijger dient het bedrag van de laatste termijn van de aanneemsom geheel aan de ondernemer te betalen alvorens de oplevering plaatsvindt.
2. De ondernemer verplicht zich jegens de verkrijger er voor zorg te dragen dat de notaris uiterlijk veertien dagen vóór oplevering van de woning de bankgarantie in zijn bezit heeft.

ARTIKEL 25 - PERSOONREGISTRATIES
De verkrijger is ermee bekend dat de ondernemer de persoonsgegevens van de verkrijger zo nodig ter beschikking stelt aan de onderaannemers, leveranciers en derden welke in het kader van de realisatie van de woning door de ondernemer zullen worden ingeschakeld. Eén en ander met inachtneming van de Wet Bescherming Persoonsgegevens.

ARTIKEL 26 - ONROERENDE ZAAK BELASTING
De verkrijger is ermee bekend dat in aanvulling op artikel 2 van de Algemene Voorwaarden door de gemeente tijdens de bouw van het appartement aan de ondernemer op te leggen aanslag onroerende zaak belasting en aanslag waterschapslasten zal worden doorberekend aan de verkrijger, een en ander voor zover dit niet in strijd is met de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden.

ARTIKEL 27 - BEWIJS VAN NIET VERKRIJGING VAN FINANCIERING
De verkrijger zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en kan op de ontbindende voorwaarde van artikel 8 lid 1 uitsluitend een beroep doen door aan de ondernemer één schriftelijke afwijzing van in Nederland erkende instelling te bezorgen.

ARTIKEL 28 – ERFAFSCHEIDING
Verkrijger is verplicht de door ondernemer gebouwde erfafscheiding(en)/hagen, zoals deze zich bij de oplevering van de opstallen zal bevinden in stand te houden en te onderhouden en zo nodig te herstellen of te vervangen. De erfscheiding(en)/hagen geplaatst bij de tuinen grenzend aan de binnentuin mogen aan de zijkant maximaal 140 cm hoog zijn en aan de voorzijde maximaal 80 cm hoog zijn. Dit geldt zowel voor door de ondernemer als door de verkrijger zelf aan te brengen erfscheidingen/hagen.

Indien verkrijger, danwel zijn rechtsopvolger(s), niet of niet volledig overeenkomstig het hiervoor gestelde handelt, is verkrijger respectievelijk ieders rechtsopvolger(s) zonder ingebrekestelling en zonder rechtelijke tussenkomst een niet voor matiging vatbare boete aan ondernemer verschuldigd van € 25.000,--.

ARTIKEL 29 – KWALITEITSKEURMERK
Als kwaliteitskeurmerk van de ondernemer wordt de entree van trappenhuizen van de appartementen voorzien van een ingemetseld hardstenen keurmerk. De verkrijger is verplicht deze ingemetselde steen in stand te houden.

ARTIKEL 30 – BINNENTUIN
De binnentuin wordt voor rekening van de ondernemer aangelegd. De binnentuin komt in eigendom van de V.V.E., welke ook het onderhoud hiervan pleegt. Het is niet toegestaan om in de binnentuin zaken op te slaan of te plaatsen waardoor de doorgang wordt geblokkeerd en zaken te plaatsen die zwaar zijn en/of bevestigd dienen te worden.

ARTIKEL 31 – ERFDIENSTBAARHEDEN / KWALITATIEVE VERPLICHTING
1. Verkrijger is ermee bekend dat het project is voorzien van een duurzame collectieve energie opwekkingsinstallatie (het WKO systeem omvattende de bron(nen), de installatie, pompen, de leidingen, afleversets en energiemeters). Deze installatie is ten behoeve van de levering van warmte, warm tapwater en koude aan de eigenaren c.q. gebruikers van de appartementen, commerciële ruimten en eventuele algemene ruimten in het gebouw.
2. Verkrijger is ermee bekend en verklaart ermee in te stemmen dat hij voor de levering van warmte en koude met de exploitant van het WKO systeem een leveringsovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen algemene leveringsvoorwaarden, aansluitvoorwaarden en tarievenblad, dient te sluiten.
3. Het is niet mogelijk voor de verkrijger om de producten warmte en koude separaat af te nemen.
4. Verkrijger zal deze leveringsovereenkomst ondertekenen voorafgaand aan de oplevering van het appartement en retourneren aan de exploitant.
5. Verkrijger zal de vergoeding voor de levering van warmte en koude betalen middels automatische incasso.

6. Het is verkrijger niet toegestaan om zelf een additionele Installatie te doen realiseren dan wel warmte en koude elders in te kopen.
7. In de leveringsakte(n) waarmee eigenaar het appartement vervreemdt, zal een bepaling worden opgenomen dat eigenaar verplicht is en die verplichting ook zal opleggen aan opvolgende eigenaren, om gedurende de exploitatieperiode een leveringsovereenkomst aan te gaan met exploitant, als zijnde kettingbeding.
8. Verkrijger is ermee bekend, dat in de akte van levering erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen e.d. worden gevestigd met betrekking tot gezamenlijke toegangsweg Horizon College, transport waterleiding Provinciale weg zijde, recht van opstal, erfdienstbaarheid van overbouw en erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen voortkomend uit de grondruil met het Horizon College en dat deze bepalingen verder door de notaris zullen worden ingevuld.

ARTIKEL 32 - BERGINGEN
Alle appartementen beschikken over een separate berging in de kelder en/of op de eigen verdieping. Niet alle bergingen voldoen aan de afmetingen gesteld in het Bouwbesluit 2012, maar omdat de appartementen zelf ook nog een interne berging bevat en de kelder is voorzien in ruim voldoende fietsparkeerplaatsen, voldoet het geheel wel aan de gelijkwaardigheid zoals gesteld in het Bouwbesluit en e.e.a. onderbouwd door Nieman Raadgevende Ingenieurs.

ARTIKEL 33 – HEIPALEN
De verkrijger is ermee bekend dat in de grond nog heipalen aanwezig zijn van het voormalige schoolgebouw dat op het terrein, waarop het verkochte is gelegen, heeft gestaan. Mocht dit tot hinder leiden, dan kan de verkrijger de ondernemer hier niet op aanspreken. Eén en ander voor zover het bepaalde in dit artikel niet in strijd is met de Algemene Voorwaarden.

Getekend te Wognum d.d.	2018.	Getekend te	d.d.	2018.
De ondernemer		De verkrijger:		
Scholtens Projecten B.V.				

Paraaf ondernemer :

Paraaf verkrijger :