

MODEL KOOPOVEREENKOMST PO
EUROPAKWARTIER OOST KAVELNUMMER EKO4064 – EKO4122

Aan deze concept model koopovereenkomst kunnen geen rechten ontleend worden. Er kunnen tekstuele en/of juridisch inhoudelijke wijzigingen plaatsvinden.

De ondergetekenden:

de Gemeente Almere, gevestigd Stadhuisplein 1, 1315 HR te Almere, ter zake van deze Koopovereenkomst op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, alsmede op basis van het Algemeen Mandaatbesluit Almere, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. Molenaar, in zijn functie als Afdelingsmanager Gebiedsontwikkeling, hierna te noemen: **‘de Gemeente’** of **‘de Verkoper’**;

en

de heer / mevrouw

naam :
 voornamen (voluit) :
 adres :
 postcode & woonplaats :
 geboorteplaats & datum :
 telefoon thuis :
 mobiel :
 e-mail :
 gehuwd onder huwelijkse voorwaarden/gehuwd in gemeenschap van goederen/geregistreerd als partner/ongehuwd/samenwonend

de heer / mevrouw

naam :
 voornamen (voluit) :
 adres :
 postcode & woonplaats :
 geboorteplaats & datum :
 telefoon thuis :
 mobiel :
 e-mail :
 gehuwd onder huwelijkse voorwaarden/gehuwd in gemeenschap van goederen/geregistreerd als partner/ongehuwd/samenwonend

hierna (gezamenlijk) te noemen: **‘de Koper’**;

hierna gezamenlijk te noemen: **‘Partijen’**,

Nemen het volgende in overweging:

- Bij de voorgenomen verkoop van de onderhavige Kavel was de openbare verkoopprocedure te raadplegen via de website '<https://ikbouwmijnhuisin.almere.nl/>'. Hiermee wordt aan (potentiële) gegadigden transparant en toetsbaar de gelegenheid geboden om mee te dingen naar deze Kavel en voldoet de Gemeente aldus aan de procedurele regels van het Didam-arrest (zijnde het Hoge Raad-arrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778));
- Partijen zijn ermee bekend dat de huidige wet- en regelgeving op het terrein van de fysieke leefomgeving per 1 januari 2024 is gewijzigd door de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze wet heeft gevolgen voor diverse terminologieën die in deze overeenkomst en de van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere, vastgesteld bij collegebesluit van 18 december 2018 en het Erratum AV 2019, vastgesteld bij collegebesluit van 26 oktober 2021, hierna gezamenlijk te noemen: 'de AV 2019' (bijlage C) zijn opgenomen. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient voor het begrip 'bestemmingsplan' te worden gelezen 'omgevingsplan'. Voor het begrip 'Omgevingsvergunning' dient te worden gelezen 'een Omgevingsvergunning als bedoeld in afdeling 5.1 van de Omgevingswet';
- Partijen hebben op [DATUM] een reserveringsovereenkomst ondertekend voor een perceel bouwgrond gelegen in gebied [NAAM];
- Koper heeft uit voornoemde reserveringsovereenkomst het recht verkregen om over te kunnen gaan tot aankoop van dit perceel bouwgrond ten behoeve van de realisatie van één geschakelde woning;
- Koper heeft aan de Gemeente kenbaar gemaakt tot aankoop van het betreffende perceel bouwgrond over te willen gaan;
- Koper heeft op [DATUM] goedkeuring ontvangen op zijn Bouwplan, dossiernummer [NUMMER];
- OPTIE 1: Koper verklaart een aanvraag om Omgevingsvergunning (omgevingsplanactiviteit (OPA)) te hebben ingediend op [DATUM] bij de Gemeente, dossiernummer [NUMMER], overeenkomstig het hiervoor bedoelde goedgekeurde Bouwplan;
- OPTIE 2: Aan Koper is op [DATUM] een Omgevingsvergunning (omgevingsplanactiviteit (OPA)) verleend, dossiernummer [NUMMER];
- OPTIONEEL: Verkoper is bereid geweest om de reserveringsperiode aansluitend en voor een periode van in totaal [AANTAL] maanden, van [DATUM] tot en met [DATUM] te verlengen;
- OPTIONEEL: Verkoper brengt voor de verlengde reserveringsperiode een reserveringsvergoeding in rekening aan Koper daar de vertraging te wijten is aan Koper;
- OPTIONEEL: Verkoper is bereid geweest om de reserveringsperiode aansluitend en voor een periode van in totaal [AANTAL] maanden, van [DATUM] tot en met [DATUM] kosteloos te verlengen [daar de vertraging te wijten is aan de Verkoper];
- OPTIONEEL: Verkoper brengt voor de verlengde reserveringsperiode geen reserveringsvergoeding in rekening aan Koper daar de vertraging niet te wijten is aan Koper;
- OPTIONEEL: Verkoper heeft de verlengde reserveringsperiode schriftelijk aan Koper bevestigd per brief d.d. [DATUM];
- OPTIONEEL: Koper heeft op [DATUM] de hiervoor genoemde brief voor akkoord ondertekend en retour gezonden aan Verkoper;
- Partijen wensen thans de Koopovereenkomst te sluiten;
- deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Koopovereenkomst.

Komen het volgende overeen:

1 Onderwerp en toepasselijke voorwaarden

- 1.1 Koper koopt van de Gemeente een Kavel met een totale oppervlakte van circa [AANTAL] m², gelegen in plangebied [GEBIEDSCODE] te Almere, kadastraal bekend als gemeente Almere, sectie [LETTER], nummer [NUMMER] (gedeeltelijk), plaatselijk bekend als Europakwartier Oost kavel EKO[NUMMER] te Almere, inclusief een deel van een aan de achterzijde van de kavel gelegen achterpad met een totale oppervlakte van circa [AANTAL] m², kadastraal bekend als gemeente Almere, sectie [LETTER], nummer [NUMMER] (gedeeltelijk) één en ander zoals met kavelvolgnummers [NUMMER EN NUMMER] is aangegeven op de uitgiftetekening, d.d. [DATUM], laatstelijk gewijzigd [DATUM], archiefnummer [NUMMER] (Bijlage A) (hierna: ‘**de Kavel**’ of ‘**de Onroerende Zaak**’).

Het achterpad is reeds aangelegd bij eigendomsoverdracht aan Koper. Koper aanvaardt het achterpad inclusief bovengrondse en eventuele ondergrondse kabels en leidingen evenals een ondergronds (hemel)afwateringssysteem. De Koper is als (toekomstig) eigenaar van het achterpad zelf verantwoordelijk voor het toekomstige beheer en onderhoud, zie verder artikel 6 en 12 van deze Overeenkomst.

- 1.2 De Kavel is bestemd voor het ontwerp en de bouw van één geschakelde woning conform het goedgekeurde Bouwplan. De Koper zal de Kavel niet anders gebruiken dan conform de overeengekomen bestemming, namelijk voor één geschakelde woning.
- 1.3 De Koper zal op de Kavel één geschakelde woning realiseren met een maximale Bruto-vloeroppervlakte (BVO) van [AANTAL] m². Dit geldt voor de totale bebouwing exclusief de in het Kavelpaspoort (Bijlage B) benoemde **[GELDT VOOR KAVELS EKO4084 t/m EKO4088, EKO4094, EKO4096, EKO4106, EKO4108: verplichte erker boven openbaar gebied] [GELDT VOOR KAVELS EKO4064 t/m EKO4082, EKO4098 t/m EKO4104, EKO4110 t/m EKO4120: mogelijke erker boven openbaar gebied]** en de eventuele berging van maximaal 8 m² BVO. Het is de Koper zonder schriftelijke privaatrechtelijke toestemming niet toegestaan af te wijken van het maximale Bruto-vloeroppervlakte, zie verder artikel 20 van deze Overeenkomst.
- 1.4 Op deze Koopovereenkomst (hierna: ‘**de(ze) Overeenkomst**’) zijn van toepassing de bepalingen van kavelpaspoort “Europakwartier Oost New Brooklyn EKO [NAAM]” versie [DATUM]” (hierna: ‘**het Kavelpaspoort**’) (Bijlage B) alsmede de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere, vastgesteld bij collegebesluit van 18 december 2018 en het Erratum AV 2019, vastgesteld bij collegebesluit van 26 oktober 2021, hierna gezamenlijk te noemen: ‘**de AV 2019**’ (bijlage C). De Koper verklaart bekend te zijn met genoemd Kavelpaspoort alsmede de AV 2019, een exemplaar van het Kavelpaspoort alsmede de AV 2019 te hebben ontvangen en met de inhoud van genoemd Kavelpaspoort alsmede de AV 2019 in te stemmen.
- 1.5 Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in lid 1.2 en lid 1.3 van dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient lid 1.2 en lid 1.3 van dit artikel te worden doorgelegd als kettingsbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingsbeding en derdenbeding) van de AV 2019.
- 1.6 In afwijking van het bepaalde in artikel 1.2 (Definities) van de AV 2019, komen Partijen de volgende definitie overeen:

Bouwrijpe Staat:

- I. waar nodig, naar het oordeel van de Gemeente, opgehoogd met zand.
- II. afhankelijk van de keuze van het, door of namens de Gemeente aan te leggen, rioleringsstelsel; aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en/of drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de Koper.
- III. bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de Ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening van de Koper behoort te komen. De eventuele aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak, zoals bedoeld in artikel 5 (Ontplofbare oorlogsresten) doet geen afbreuk aan de Bouwrijpe Staat als bedoeld in dit artikel.

2 Koopprijs

- 2.1 De Koper is aan de Gemeente voor de Kavel exclusief het achterpad, zoals met kavelvolgnummer [NUMMER] is aangegeven op de uitgiftetekening (Bijlage A), een koopprijs verschuldigd van € [BEDRAG] (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN]). De Gemeente verklaart dat de Kavel exclusief het achterpad is aan te merken als een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Op grond van de analoge toepassing van paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968 is geen omzetbelasting en overdrachtsbelasting verschuldigd. Indien de grond door de Koper vóór de notariële overdracht, maar zonder schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente in gebruik wordt genomen, vervalt op grond van wettelijke regelgeving de vrijstelling van omzetbelasting. De financiële consequenties hiervan komen volledig voor rekening en risico van de Koper.
- De Koper is aan de Gemeente voor het achterpad, zoals met kavelvolgnummer [NUMMER] is aangegeven op de uitgiftetekening (Bijlage A), een koopprijs verschuldigd van € [BEDRAG] (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN]) inclusief btw. De Koper dient zelf een beroep te doen op eventuele vrijstelling van overdrachtsbelasting.
- De koopprijs voor de Kavel exclusief achterpad en de koopprijs voor het achterpad hierna tezamen te noemen: **‘de Koopprijs’**.
- 2.2 De Aanbetaling van 10% van de Koopprijs, derhalve een bedrag van € [BEDRAG] (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN]), dient uiterlijk op [DATUM] door de Koper te zijn betaald. Koper zal hiertoe separaat een factuur worden gezonden. De reeds betaalde reserveringsvergoeding wordt bij Notarieel Transport verrekend met de Koopprijs, mits de reservering leidt tot Eigendomsoverdracht van de Kavel.
- 2.3 De reserveringsvergoeding is aan te merken als een vooruitbetaling op de Koopprijs. Omdat over de Koopprijs geen omzetbelasting is verschuldigd, is ook de reserveringsvergoeding vrij van omzetbelasting.
- 2.4 OPTIONEEL: De opvolgende reserveringsvergoeding van 3/12e van 2,5% van de Koopprijs van € [BEDRAG] (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN]) door Koper betaald op [DATUM] voor verlenging van de betaalde reserveringsperiode met [AANTAL] maanden, vervalt volledig aan de Gemeente en wordt niet in mindering gebracht op de Koopprijs.
- 2.5 In plaats van de in de lid 2.2 van dit artikel genoemde Aanbetaling te voldoen kan Koper

uiterlijk op [DATUM] een bankgarantie verstrekken afkomstig van een in Nederland gevestigde toegelaten bankinstelling voor een bedrag van € [BEDRAG] (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN]). De bankgarantie dient bij de notaris te worden gesteld. De bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn en voortduren tot tenminste één maand na [DATUM]. De bankgarantie vervalt, indien en zodra Koper aan al zijn verplichtingen gevolg heeft gegeven.

- 2.6 Indien de Gemeente de Aanbetaling niet tijdig op haar rekening heeft ontvangen dan wel de bankgarantie niet tijdig is gesteld, kan deze Overeenkomst daardoor van gemeentewege eenzijdig worden ontbonden. De Gemeente is dan volledig vrij om de Kavel aan (een) andere gegadigde(n) aan te bieden. Indien de Aanbetaling of bankgarantie na deze termijn alsnog wordt ontvangen, stort de Gemeente het betaalde onverwijld terug op de rekening van Koper.
- 2.7 Naast de Koopprijs is Koper een bedrag verschuldigd van € 119,- (zegge: éénhonderdnegentien euro), vrij van omzetbelasting, ten behoeve van het aanwijzen van de voorlopige kadastrale grenzen van de Onroerende Zaak door de Gemeente, op grond van het bepaalde in artikel 2.8 (Kadastrale aanwijzing en uitmeting) lid 3 van de AV 2019.
- 2.8 De volledige Koopprijs, inclusief de (eventueel) verschuldigde rente en belastingen, is verschuldigd op de datum van Notarieel Transport of zoveel eerder als de Kavel, na schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente, in gebruik mag worden genomen.
- 2.9 Het in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 2 van de AV 2019 bedoelde rentepercentage voor het jaar 2024 bedraagt 8%.

3 Bouwplan (OPTIONEEL)

In aanvulling op artikel 3.1 (Bouwplan) lid 3 AV 2019 dient Koper voor of uiterlijk op [DATUM] een Omgevingsvergunning (omgevingsplanactiviteit (OPA)) in bezit te hebben, overeenkomstig het bij de SRV-toets goedgekeurde Bouwplan. Tevens zal Koper een bouwmelding doen overeenkomstig het bij de SRV-toets goedgekeurde Bouwplan.

4 Netcongestie

Koper is ermee bekend en accepteert voor eigen rekening en risico het gegeven dat er ten aanzien van de (aanleg van en/of aansluiting op de) elektra-infrastructuur momenteel sprake is van netcongestie en dat het al dan niet verkrijgen van een (toereikende) stroomvoorziening, en wanneer, afhankelijk is van de beschikbaarheid van stroom. Liander heeft aangegeven dat zij vooralsnog wel doorgaat met het aansluiten van kleinverbruikers. Het kan echter zo zijn dat het verkrijgen van de benodigde (huis-)aansluiting voor elektra bij de nutsbedrijven als bedoeld in artikel 2.9 (Aansluitplicht Nutsvoorzieningen) van de AV 2019, indien dit wordt verkregen, een langere periode vraagt dan tot nu toe gebruikelijk was. De Koper kan de Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen en vrijwaart de Gemeente van vorderingen van (door de Koper ingeschakelde) derden ter zake. De Gemeente is derhalve nimmer aansprakelijk voor schade, kosten en/of ander nadeel die de Koper hiervan ondervindt.

5 Ontploffbare oorlogsresten

- 5.1 Het bureau RPS Explosives Engineering Services heeft vooronderzoek uitgevoerd naar ontploffbare oorlogsresten voor de provincie Flevoland. Naar aanleiding van en in aanvulling

op dit vooronderzoek, heeft de Gemeente binnen haar gemeentegrenzen uit voorzorg nader (voor)onderzoek uitgevoerd naar mogelijke verdachte gebieden met ontplofbare oorlogsresten (het onderzoeksrapport is op te vragen bij de Gemeente). Op basis van dit onderzoek is een beleidsregel opgesteld 'Beleidsregel Omgaan met Ontplofbare Oorlogsresten', te vinden via: <https://almere.notubiz.nl/document/13219316/2>. In deze beleidsregel zijn de gronden in Almere gecategoriseerd in hoog verdacht gebied, verdacht gebied en onverdacht gebied. De Onroerende zaak bevindt zich in verdacht gebied. Dit betekent dat er géén opsporingsonderzoek is voorgeschreven (één en ander conform voornoemde beleidsregel), maar de Koper is wel verplicht om diens aannemer/opdrachtnemer te informeren overeenkomstig het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

- 5.2 De Gemeente garandeert op geen enkele wijze dat de Onroerende Zaak geheel vrij is van ontplofbare oorlogsresten. Het (rest)risico van aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten, welke aanwezigheid niet blijkt uit de hiervoor bedoelde onderzoek(en) maar na Notarieel Transport wel aanwezig lijkt of blijkt te zijn (de zgn. 'toevalsvondsten'), komt voor rekening en risico van de Koper. De Koper kan de Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen en vrijwaart de Gemeente van vorderingen van (door de Koper ingeschakelde) derden ter zake. De Koper heeft ter zake van de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens de Gemeente. Tussen de Gemeente en de Koper geldt in dit geval – in afwijking van het voorgaande – de aanvullende afspraak dat de kosten van een eventueel benodigde ruiming van zgn. 'toevalsvondsten' voor rekening van de Gemeente komen. Deze aanvullende afspraak over het betalen van de ruimingskosten door de Gemeente geldt exclusief tussen de Gemeente en de Koper en kan niet worden doorgelegd aan eventuele (rechts)opvolgers van de Koper.
- 5.3 Bij het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak (de zgn. 'toevalsvondsten'), neemt de Koper het 'Protocol toevalsvondst ontplofbare oorlogsresten' in acht, die is bijgevoegd als bijlage D en informeert de Koper de Gemeente te dien aanzien per omgaande. Dit protocol wordt door Koper voorafgaand aan de geplande werkzaamheden aan diens aannemer/opdrachtnemer en zijn/haar uitvoerend personeel voorgelegd. Koper blijft zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor de beoordeling van de noodzaak tot nader onderzoek en de uitvoering hiervan in het kader van vigerende wet- en regelgeving (waaronder, doch niet uitsluitend Arbo-wetgeving).
- 5.4 Eventueel in de Onroerende Zaak aangetroffen of aan te treffen ontplofbare oorlogsresten als bedoeld in dit artikel, worden niet aangemerkt als voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de zin van artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) van de AV 2019.
- 5.5 Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019. De aanvullende afspraak tussen de Gemeente en de Koper met betrekking tot het betalen van de ruimingskosten door de Gemeente als benoemd in lid 2 van dit artikel, geldt exclusief tussen de Gemeente en de Koper en kan niet worden doorgelegd aan eventuele (rechts)opvolgers van de Koper.

6 Tijdstip van aanvaarding / Notariële Akte

- 6.1 Het Notarieel Transport van de Kavel zal uiterlijk op [DATUM] plaatsvinden.
- 6.2 In aanvulling op artikel 2.2 (Notarieel Transport) lid 1 AV 2019 zal het verlijden van de Notariële Akte niet eerder plaatsvinden dan nadat er op het door de Gemeente een Omgevingsvergunning (omgevingsplanactiviteit (OPA)) overeenkomstig het bij de SRV-toets goedgekeurde Bouwplan is verleend, voor wat betreft de op de Kavel te stichten bebouwing.
- 6.3 Koper is bevoegd een notaris aan te wijzen, welke de akte van levering zal verlijden en dient Verkoper uiterlijk een maand voor het Notarieel Transport hieromtrent te informeren.
- 6.4 Koper verklaart ermee bekend te zijn dat hij de Kavel niet in gebruik mag nemen, tenzij sprake is van schriftelijke privaatrechtelijke toestemming als bedoeld in artikel 2.3 (Vervroegde Ingebruikneming) AV 2019 of op het moment dat Koper de eigendom van de Kavel bij Notarieel Transport heeft verkregen. Verkrijgt Koper schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente dan is Koper verplicht om bij de Belastingdienst aangifte te doen van de Vervroegde Ingebruikneming.
- 6.5 Neemt Koper de Kavel toch eerder in gebruik dan dat Notarieel Transport heeft plaatsgevonden, en heeft hij daarvoor geen schriftelijke privaatrechtelijke toestemming gekregen van de Verkoper, dan vervalt de vrijstelling van overdrachts- en omzetbelasting. Verkoper is dan genoodzaakt de Kavel belast met 21% omzetbelasting te leveren. Koper ontvangt hiervoor een factuur van Verkoper welke uiterlijk op datum van Notarieel Transport moet zijn voldaan. Tevens komen alle uit het vervroegd in gebruik nemen van de Kavel voortvloeiende kosten en aansprakelijkheid voor rekening en risico van Koper. Bij Vervroegde Ingebruikneming zonder schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente, handelt Koper in strijd met deze overeenkomst en is Koper een boete verschuldigd.

7 Staat van overdracht, bijzondere lasten en beperkingen

- 7.1 De Kavel exclusief achterpad, zoals met kavelvolgnummer [NUMMER] is aangegeven op de uitgiftetekening (Bijlage A), wordt ten tijde van Notarieel Transport, geleverd en aanvaard in Bouwrijpe Staat dan wel – in geval van Vervroegde Ingebruikneming – in de staat waarin de Kavel zich bij deze Vervroegde Ingebruikneming bevindt. Het achterpad, zoals met kavelvolgnummer [NUMMER] is aangegeven op de uitgiftetekening (Bijlage A), wordt geleverd en aanvaard in de staat waarin het zich ten tijde van Notarieel Transport bevindt, ingericht als achterpad met bestrating inclusief eventuele ondergrondse kabels en leidingen en ondergronds (hemel)afwateringssysteem.
- 7.2 De Koper heeft een gedeelte van het achterpad in eigendom, welke op de uitgiftetekening (bijlage A) met donkergrijze arcering en kavelvolgnummer [NUMMER] is weergegeven. In de notariële akte met kenmerk 129238GWZ, ingeschreven op 31 december 2021 in deel 83334 en nummer 76, onder artikel D sub I (zie bijlage D, hierna ‘de Akte’), is ten aanzien van blok A2 reeds een erfdienstbaarheid van achterpad (voetpad) gevestigd, over en weer, ten behoeve en ten laste van de percelen sectie W (voormalige) nummers 5114 en 5116 en sectie W (voormalige) nummers 5117 en 5123 zijnde de thans aan de Gemeente verblijvende onroerende zaken, waarop zich eveneens (een gedeelte van) het achterpad bevindt, om te komen en te gaan naar het openbaar gebied. Onderhavige Kavel is ontstaan uit perceel sectie

W (voormalig) nummer 5117. Door Koper wordt het bestaan van deze erfdienstbaarheid van achterpad (voetpad) aangenomen ten behoeve en ten laste van (het gedeelte van) het achterpad op de Kavel dat met donkergrijze arcering en kavelvolgnummer [NUMMER] is weergegeven op de uitgiftetekening (bijlage A). Deze gevestigde erfdienstbaarheid van achterpad (voetpad) zal geciteerd, bekrachtigd en aangenomen worden in de Notariële Akte van de Kavel.

7.3 Bij Notarieel Transport van de Kavel zal een erfdienstbaarheid van achterpad (voetpad) gevestigd worden, over en weer, ten behoeve en ten laste van de Kavel en de thans aan de Gemeente verblijvende naastgelegen percelen waarop zich eveneens (een gedeelte van) het achterpad bevindt, om te komen en te gaan naar het openbaar gebied, onder de volgende voorwaarden:

- a. Door of namens de Gemeente wordt een achterpad inclusief ondergronds (hemel)afwateringssysteem aangelegd op de Kavel.
- b. In het kader van een goede hemelwaterafvoer en drainage van het achterpad dient de Koper voor eigen rekening en risico een goed functionerend ondergronds (hemel)afwateringssysteem op de Kavel in stand te houden om wateroverlast op het achterpad, de Kavel, de omliggende onroerende zaken en het openbaar gebied te voorkomen waarbij door de Koper rekening moet worden gehouden met de hoogteverschillen.
- c. De Koper dient het achterpad op de Kavel, in stand te houden en voor eigen rekening en risico te beheren en te onderhouden, zowel bovengronds als ondergronds (inclusief eventuele kabels en leidingen).
- d. Het is niet toegestaan om het hemelwater van de woning via het achterpad af te voeren.
- e. De eigenaren van de percelen waarop zich eveneens (een gedeelte van) het achterpad bevindt, hebben mogelijk niet de mogelijkheid om hun (ondergrondse) afwateringssysteem van hun gedeelte van het achterpad direct aan te sluiten op het gemeentelijke systeem in het openbaar gebied aan de Koper dient derhalve te dulden dat de eigenaren van de percelen waarop zich eveneens (een gedeelte van) het achterpad bevindt, te allen tijde mogen (blijven) aansluiten op het (ondergrondse) afwateringssysteem van het achterpad van de Koper om via dit systeem aan te kunnen sluiten op het gemeentelijke systeem in het Openbaar Gebied. De Gemeente kan daarbij aanwijzingen geven over de maatvoering en wijze van aansluiting, die de Koper dient op te volgen.

De uitgiftetekening (bijlage A) wordt ter duiding van (het gedeelte van) het achterpad op de Kavel, aan de Notariële Akte van de Kavel gehecht en dient door de notaris (die belast is met de overdracht van de Kavel) ingeschreven te worden, tezamen met de Notariële Akte, in de Openbare Registers van het Kadaster.

7.4 Indien bij Notarieel Transport blijkt dat er sprake is van bijzondere lasten en beperkingen, beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die bij het sluiten van de Overeenkomst niet bekend waren en die belemmerend werken voor de ingebruikname van de Kavel, dan heeft elk der Partijen het recht om deze Overeenkomst voordat het Notarieel Transport plaatsvindt, te ontbinden. Geen van de Partijen is in dat geval een vergoeding verschuldigd voor schade, gemaakte kosten of anderszins. De eventueel door de Koper reeds betaalde Aanbetaling of reserveringsvergoeding wordt wel terugbetaald. De Verkoper is hierover geen rente verschuldigd.

7.5 Met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) van de AV 2019 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de Kavel geschikt is voor woningbouw.

7.6 Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in het artikellid 7.2. Voor zover dit niet mogelijk is, dient het artikellid 5.2 te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

8 Aansluiting openbaar gebied

8.1 Koper is zich bewust van het (mogelijk) hoogteverschil tussen de Kavel, het openbaar gebied en het achterpad, en de met dit hoogteverschil gepaard gaande consequenties c.q. benodigde maatregelen qua waterhuishouding, grondkering, toegankelijkheid, nutsaansluitingen en cetera. De Koper houdt hier rekening mee bij de realisatie van het Bouwplan.

8.2 De Koper zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor de aansluiting van de Kavel op (de hoogte van) het definitief in te richten dan wel reeds definitief ingericht openbaar gebied en achterpad.

8.3 De aansluiting van de Onroerende Zaak op het definitief in te richten dan wel reeds definitief ingericht openbaar gebied en achterpad, komt voor rekening en risico van de Koper. Koper kan de Gemeente niet aanspreken op en vrijwaart de Gemeente volledig voor aanspraken van derden.

8.4 Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

9 Archeologie en scheepswrak

9.1 Partijen zijn ermee bekend dat in het plangebied Europakwartier Oost 1, op de in Bijlage E aangeduide zone, een scheepswrak ligt. Het scheepswrak is door het Rijk aangemerkt als Rijksmonument conform de Erfgoedwet (rijksmonument nr. 528009). De aangeduide zone is door de Gemeente aangemerkt als terrein met door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Almere vastgestelde archeologische waarde, conform het vigerende gemeentelijke beleid omtrent archeologie.

9.2 Conform beleid van de gemeente Almere is geen (aanvullend) archeologisch bureauonderzoek en geen karterend booronderzoek met betrekking tot het plangebied verricht. In het plangebied kunnen meer archeologisch waardevolle resten aanwezig zijn. Hiervoor geldt een wettelijke meldingsplicht. Indien bij toeval archeologische waardevolle resten worden ontdekt, bijvoorbeeld scheepswrakken, en de Gemeente besluit om over te gaan tot onderzoek en/of behoud van deze archeologische waardevolle resten, dan kunnen de kosten voor onderzoek, berging en conservering niet op de Koper worden verhaald. Dit conform het bepaalde in de vigerende Nota Archeologische Monumentenzorg Almere 2016. Partijen treden in dat geval met elkaar in overleg over de gevolgen voor de planning en de realisatie van het Bouwplan.

9.3 De Koper neemt alle (alsdan) van toepassing zijnde publiekrechtelijke voorschriften met

betrekking tot archeologie in acht.

- 9.4 Alle kosten en/of schade, anders dan bepaald in lid 9.2 van dit artikel, zijn voor rekening en risico van de Koper. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor schade, kosten en/of ander nadeel dat de Koper ondervindt.

10 Legalisering bouwkundige situatie

Koper zal over en weer ten nutte en ten laste van de aan Koper over te dragen Kavel en van de belendende kavels, voor zover nodig, vestigen de erfdienstbaarheden tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting om te dulden dat er ter uitvoering van de eerste goedgekeurde bouw (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van de woning conform het bepaalde in het Kavelpaspoort, ook indien deze uitbreiding na de eerste bouwrealisatie wordt uitgevoerd) eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand worden gehouden en zo nodig hersteld of vernieuwd.

11 Aaneengesloten bouwen

- 11.1 De woning dient aaneengesloten te worden gebouwd met de woningen op de naastgelegen kavel(s). Koper heeft het recht en is verplicht te gedogen en medewerking te verlenen aan het realiseren van de bouwkundige aansluiting van de zijgevels van de te realiseren woning met de zijgevels van naastgelegen bouw kavels in geval van gelijk, hoger en/of dieper bouwen tijdens de realisatiefase en bij op- of uitbouwen in de toekomst, op de wijze zoals is weergegeven in Bijlage [LETTER]. Bij de overdracht van de Kavel zal hiervoor een erfdienstbaarheid worden gevestigd.

- 11.2 **GELDT VOOR KAVELS EKO4064 en EKO4122:** De Koper dient, daar waar geen sprake is van een gemeenschappelijke bouwmuur, de zijgevel op eigen terrein af te werken.

12 Energievoorziening Poort

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.9 (Aansluitplicht Nutsvoorzieningen) van de AV 2019 geldt het volgende:

12.1 Definities

In dit artikel wordt verstaan onder:

Binnenhuisinstallatie: het geheel van leidingen en apparatuur, zich bevindende achter het leveringspunt, ten behoeve van ruimteverwarming, van warmtapwater en van elektriciteit in de woning, het bedrijf of de voorziening.

Energie–infrastructuur: leidingen met bijbehorende voorzieningen inclusief opstallen, zijnde de warmte–infrastructuur van het energiebedrijf en het elektriciteitsnet van de netbeheerder, waarop de binnenhuisinstallaties van verbruikers kunnen worden aangesloten, ten behoeve van de levering van energie.

Warmte–infrastructuur: een stelsel van leidingen en installaties (inclusief meet- en regelinstallaties en appendages) inclusief opstallen bedoeld voor het transport van water voor ruimteverwarming en warmtapwater als onderdeel van de warmtevoorziening.

Warmtevoorziening: het geheel van warmte–opwekmiddelen en warmte–infrastructuur, bedoeld voor de levering van warmte aan alle daarop aangesloten verbruikers.

12.2 Binnenhuisinstallatie, aansluitbijdrage

- a. Koper is verplicht de benodigde binnenhuisinstallatie(s) te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden van het energiebedrijf.

- b. Koper dient de voor de aansluiting verschuldigde aansluitbijdrage(n), die het energiebedrijf hiervoor maximaal in rekening mag brengen, tijdig te voldoen aan het energiebedrijf. De ligging van het leveringspunt, zijnde het punt waarop de feitelijke levering van energie plaatsvindt, is van invloed op de hoogte van de aansluitbijdrage. Het niet realiseren van een kruipruimte kan leiden tot een verhoging van de aansluitbijdrage op de warmte-infrastructuur.
- c. Koper is verplicht de binnenhuisinstallatie(s) aan te laten sluiten en aangesloten te houden op de warmte-infrastructuur van het energiebedrijf.

12.3 Levering warmte en elektriciteit

Het energiebedrijf hanteert algemene voorwaarden voor de levering van warmte en elektriciteit aan haar gebruiker(s). De Koper dient zijn eventuele koper(s) hiervan tijdig op de hoogte te stellen.

12.4 Energie-infrastructuur

- a. Koper is verplicht om ten behoeve van de door het energiebedrijf in de Onroerende Zaak aan te leggen energie-infrastructuur de door het energiebedrijf vereiste erfdienstbaarheden en/of opstalrechten, voor zover zich daartegen geen wettelijk voorschrift verzet, om niet te vestigen, waardoor de toegang tot en daar waar van toepassing de eigendom van de energie-infrastructuur ten behoeve van het energiebedrijf zullen zijn gewaarborgd.
- b. Het energiebedrijf is jegens de Koper verplicht om bij vestiging van een erfdienstbaarheid en/of opstalrecht zorg te dragen voor een inrichting van de Onroerende Zaak overeenkomstig de bij vestiging van de erfdienstbaarheid of het opstalrecht kenbaar gemaakte (redelijke en gebruikelijke) eisen van de Koper. Tevens heeft het energiebedrijf de verplichting om bij het einde van de erfdienstbaarheid en/of het opstalrecht voor doorhaling van het zakelijk recht in het kadaster zorg te dragen, waarbij de met de doorhaling gemoeide kosten voor rekening van het energiebedrijf komen.
- c. Koper verbeurt bij niet-, niet tijdige, of niet behoorlijke nakoming van de in sub a. genoemde verplichting, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van het energiebedrijf een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van 10% van de alsdan geldende waarde van het registergoed en daarnaast € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per dag dat genoemde verplichting niet wordt nagekomen na afloop van de termijn zoals deze is gesteld in de hiervoor bedoelde ingebrekestelling.

12.5 Kruipruimtes

- a. Koper is verplicht indien en voor zover de op de Onroerende Zaak te realiseren bebouwing wordt voorzien van één of meerdere kruipruimtes, deze kruipruimtes te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden voor warmte van het energiebedrijf en deze droog op te leveren, zodanig dat deze onder normale omstandigheden droog zullen zijn.
- b. Koper is gelet op het bepaalde in sub a. verplicht om ten behoeve van een goede afwatering van de kruipruimtes er zorg voor te dragen dat er een drainageleiding wordt aangelegd, die wordt aangesloten op het reguliere afwateringssysteem van de locatie. Het aansluitpunt voor de drainageleiding zal zich bevinden op circa 0,5 meter binnen de erfgrans van de Onroerende Zaak ten opzichte van het openbaar gebied.
- c. Koper dient er zorg voor te dragen dat het aansluitpunt voor de drainageleiding te allen tijde vrij toegankelijk is voor het energiebedrijf.

12.6 Contact met energiebedrijf

Koper dient in verband met het bepaalde in de leden 10.2 tot en met 10.6 tijdig contact op te nemen met het energiebedrijf.

12.7 Kettingbeding

Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in elke opvolgende overeenkomst/akte tot (gedeeltelijke) Eigendomsoverdracht en/of zakenrechtelijke beperking.

13 Achterpad

13.1 Het op de Uitgiftetekening (Bijlage A) gearceerde deel van de Kavel, aangeduid met kavelvolgnummer [NUMMER], is bedoeld om te worden ingericht en gebruikt als achterpad, met dien verstande dat er geen bebouwing op het achterpad mag plaatsvinden.

13.2 Conform artikel 6 van deze Overeenkomst is Koper voor eigen rekening en risico verantwoordelijk en aansprakelijk voor het beheer en onderhoud van zijn gedeelte van het achterpad op de Kavel, zowel bovengronds als ondergronds inclusief eventuele kabels en leidingen, zoals een ondergronds (hemel)afwateringssysteem

13.3 De eigenaren van de percelen waarop zich eveneens (een gedeelte van) het achterpad bevindt, hebben niet de mogelijkheid om hun (ondergrondse) afwateringssysteem van hun gedeelte van het achterpad direct aan te sluiten op het gemeentelijke systeem in het openbaar gebied. Koper dient derhalve te dulden dat de eigenaren van de percelen waarop zich eveneens (een gedeelte van) het achterpad bevindt, te allen tijde (blijven) aansluiten op het (ondergrondse) afwateringssysteem van het achterpad van de Koper om via dit systeem aan te kunnen sluiten op het gemeentelijke systeem in het openbaar gebied. De Gemeente kan daarbij aanwijzingen geven over de maatvoering en wijze van aansluiting, die de Koper dient op te volgen.

13.4 Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

14 Erfdienstbaarheid van overbouw niet grondgebonden ondergeschikte bouwdelen ten behoeve van de Kavel

Het is Koper toegestaan om aan de [**GELDT VOOR KAVEL EKO4122, EKO4090 en EKO4092: voorgevel / GELDT VOOR KAVEL EKO4064: zijgevel**] van de woning, vanaf een hoogte van 3 meter, op de minst bezwarende wijze, niet grondgebonden ondergeschikte bouwdelen (niet zijnde een dakgoot) tot een diepte van 0,30 meter boven het aangrenzend openbaar gebied te realiseren, te hebben en/of te houden. Eén en ander overeenkomstig het Kavelpaspoort (Bijlage B). Hiertoe zal bij Notarieel Transport van de Kavel een erfdienstbaarheid van overbouw worden gevestigd.

15 Erfdienstbaarheid van overbouw erker ten behoeve van de Kavel (**GELDT VOOR KAVELS EKO4064 t/m EKO4082, EKO4098 t/m EKO4104, EKO4110 t/m EKO4120**)

Het is Koper toegestaan om aan de voorgevel van de woning, vanaf de eerste verdieping, minimaal 3 meter boven het maaiveld, op de minst bezwarende wijze, een erker (eventueel inclusief een balkon óp de erker) tot een diepte van 1 meter en tot een breedte van 3 meter boven het aangrenzend

openbaar gebied te realiseren, te hebben en/of te houden. Eén en ander overeenkomstig het Kavelpaspoort (Bijlage B). Hiertoe zal bij Notarieel Transport van de Kavel een erfdienstbaarheid van overbouw worden gevestigd.

16 Realisatie erker en erfdienstbaarheid van overbouw erker ten behoeve van Kavel (GELDT VOOR KAVELS EKO4084 t/m EKO4088, EKO4094, EKO4096, EKO4106 EN EKO4108)

De Koper is verplicht om een erker in de voorgevel van de woning te realiseren, conform het Kavelpaspoort (Bijlage B). Ten behoeve van de mogelijke erker zal bij Notarieel Transport van de Kavel een erfdienstbaarheid van overbouw worden gevestigd, inhoudende het recht om vanaf de eerste verdieping, minimaal 3 meter boven het maaiveld, op de minst bezwarende wijze, een erker (eventueel inclusief een balkon op de erker) tot een diepte van 1 meter en tot een breedte van 3 meter boven het aangrenzend openbaar gebied te realiseren, te hebben en/of te houden. Eén en ander overeenkomstig het Kavelpaspoort (Bijlage B).

17 Aanleg en instandhoudingsverplichting hekwerk in combinatie met haag (GELDT NIET VOOR KAVEL EKO4090, EKO4092 EN EKO4122)

17.1 Door en voor rekening van de Koper zal tegen de op het Kavelpaspoort (Bijlage A) aangegeven erfgrans op de Kavel als erfafscheiding met het openbaar gebied, een erfafscheiding van maximaal 1 meter hoog gerealiseerd worden, bestaande uit een laag hekwerk, met eventueel een poortje, in combinatie met een haag.

17.2 De Koper dient de in lid 17.1 van dit artikel genoemde erfafscheiding in stand te houden en te onderhouden.

17.3 Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

18 Aanleg en instandhouding gescheiden rioolstelsel

18.1 Koper dient ten behoeve van het waterafvoer een gescheiden rioolstelsel aan te leggen en in stand te houden. Dit houdt in dat het vuile water van fecaliën en het water dat gebruikt is ten behoeve van het huishouden apart van het hemelwater aangesloten dienen te worden op het gemeentelijke rioolstelsel.

18.2 Het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat deze als kettingbeding in iedere opvolgende overeenkomst dient te worden opgenomen.

19 Erfafscheiding

19.1 Wanneer Koper een erfafscheiding wenst te plaatsen, dient dit in beginsel te geschieden op de Kavel.

19.2 **GELDT VOOR KAVEL EKO4064:** Als onderdeel van het Bouwplan realiseert de Koper op de Kavel, in het verlengde van de zijgevel van de woning, over de volledige diepte van de Kavel, grenzend aan het openbaar gebied, een tuinmuur van minimaal 1,80 meter hoog. Het is de Koper niet toegestaan om de tuinmuur op de achterliggende woning aan te sluiten.

- 19.3 Als de belendende kavel (nog) eigendom is van de Gemeente en Koper de erfafscheiding op de erfgrans wenst te plaatsen, is schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente vereist. Een voorwaarde voor het verlenen van de toestemming is in elk geval dat Koper de Gemeente niet zal aanspreken op en volledig vrijwaart van enige aanspraak op deling en/of vergoeding van onkosten verbonden met de realisatie dan wel instandhouding van de erfafscheiding, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 49, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. De Gemeente zal derhalve nadrukkelijk niet gehouden zijn te delen in de kosten van de erfafscheiding.
- 19.4 De Gemeente behoudt zich het recht voor en de Koper verleent reeds nu voor alsdan toestemming aan de Gemeente om in afwijking van artikel 42 boek 5 Burgerlijk Wetboek, voor zover aan de Kavel grenzend, tot aan de perceelsgrens met bomen of heesters te (laten) beplanten.
- 19.5 Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

20 Parkeren in openbaar gebied

- 20.1 Koper dient zijn auto('s) in het openbare gebied te parkeren. Parkeren op eigen terrein is derhalve op geen enkele wijze toegestaan.
- 20.2 Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat dit als kettingbeding in iedere opvolgende overeenkomst dient te worden opgenomen.

21 Maximum aantal m² BVO

- 21.1 Het is de Koper niet toegestaan om het aantal vierkante meters BVO ten opzichte van het bepaalde in de Eerste Notariële Akte uit te breiden, behoudens schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente. Publiekrechtelijke toestemming, zoals het verlenen van een Omgevingsvergunning, geldt niet als de hiervoor bedoelde toestemming.
- 21.2 Indien de Gemeente toestemming verleent voor een uitbreiding als bedoeld in het voorgaande lid dan is de Koper verplicht tot voldoening van een bedrag aan de Gemeente, berekend op basis van het aantal meer te realiseren vierkante meters BVO ten opzichte van het in de Eerste Notariële Akte aangegeven bebouwing, tegen een grondprijs van € 1.400,- (zegge: veertienhonderd euro) per vierkante meter BVO (prijspeil 1 januari 2023), jaarlijks te indexeren met het CPI voor alle huishoudens.
- 21.3 Het in lid 21.2 van dit artikel bedoelde bedrag dient aan de Gemeente te worden voldaan. De Gemeente stuurt de Koper hiertoe een factuur. De Koper betaalt de factuur binnen de op de factuur gestelde termijn.
- 21.4 Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, is de Koper verplicht tot voldoening van het in lid 21.2 bedoelde bedrag aan de

Gemeente en is de Koper daarnaast aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van het in lid 20.2 bedoelde bedrag.

- 21.5 Het in dit artikel bepaalde geldt zolang de woning op de Onroerende Zaak niet is voltooid conform het Bouwplan. Onder voltooid wordt verstaan dat de woning gereed is gemeld en deze gereedmelding is goedgekeurd door de Gemeente.
- 21.6 Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel voor zolang de woning op de Onroerende Zaak niet is voltooid conform het Bouwplan.

22 Verplichting tot zelfbewoning en vervreemdingsverbod

Ter verduidelijking van artikel 3.5 (Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop) lid 3 van de AV 2019, geldt dat indien de datum van voltooiing van de woning en de datum van inschrijving van de Koper (met zijn eventuele gezinsleden) in de Basisregistratie Personen, niet gelijk zijn, de meest recente datum bepalend is voor de aanvang van de termijn als genoemd in lid 1 van artikel 3.5 van de AV 2019.

23 Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

- 23.1 Op deze Overeenkomst is de Beleidsregel Wet BIBOB gemeente Almere 2017, (hierna: '**de(ze) Beleidsregel**'), van toepassing. Door ondertekening verklaart de Koper kennis te hebben genomen van en zich te conformeren aan deze Beleidsregel.
- 23.2 De Gemeente kan de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden, beëindigen, wijzigen, opzeggen of vernietigen zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- Er sprake is van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten dan wel dat in of met de Onroerende Zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de Koper in relatie staat tot strafbare feiten dan wel dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - De Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente dan wel door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
 - In het kader van de Wet Bibob één of meer vergunningen, benodigd voor de realisatie van het Bouwplan, niet word(t)(en) afgegeven dan wel word(t)(en) ingetrokken.
- 23.3 De begrippen 'gevaar', 'strafbare feiten' en 'feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden' hebben in deze Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
- 23.4 Het bepaalde in dit artikel is van toepassing tot het moment van Notarieel Transport, tenzij de vergunningen, benodigd voor de realisatie van het Bouwplan, (nog) niet zijn verleend. In dat geval is het bepaalde in dit artikel van toepassing totdat voornoemde vergunningen zijn verleend.

24 Ontbindende voorwaarden

Bij ontbinding van de Overeenkomst is Koper een direct opeisbare boete verschuldigd van 10% van de Koopprijs van de Onroerende Zaak.

25 Slotbepalingen

25.1 Deze Overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.

25.2 De Gemeente houdt bij de nakoming van wat in onderhavige Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van onder meer ruimtelijke ordenings-, Woningwet- en milieubeheerprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal en kan zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van onderhavige Overeenkomst.

25.3 Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, daaronder begrepen mede die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot een oplossing voor het geschil, worden voorgelegd aan de Rechtbank Midden-Nederland.

25.4 Deze Overeenkomst wordt eveneens geacht niet tot stand te zijn gekomen, indien zij niet uiterlijk op de laatste dag dat de reserveringsovereenkomst nog geldig is, door Koper ondertekend is.

25.5 Ondertekening dient plaats te vinden door het paraferen van alle bladzijden van deze Overeenkomst en het plaatsen van de handtekening(en) op de aangegeven plaats onder het laatste artikel van deze Overeenkomst.

26 Bijlagen

26.1 Van onderhavige Overeenkomst maken de hierna genoemde voor akkoord geparafeerde Bijlagen een integraal en onlosmakelijk deel uit en worden daartoe zo nodig mede door Partijen geparafeerd:

- A. Uitgiftetekening d.d. [DATUM], laatstelijk gewijzigd d.d. [DATUM], archiefnummer [NUMMER];
- B. Kavelpaspoort Europakwartier Oost New Brooklyn EKO4030 – EKO4037, versie [DATUM];
- C. AV 2019;
- D. Gedeelte van afschrift notariële akte d.d. 31 december 2021 kenmerk 129238GWZ vestiging erfdienstbaarheid recht van overpad (voetpad);
- E. Archeologie scheepswrak;
- F. Spelregels bij geschakeld bouwen Particulier Opdrachtgeverschap juli 2014 laatstelijk gewijzigd februari 2019;
- G. Protocol toevalsvondst OO;
- H. Proces-verbaal van oplevering rapportnummer [NUMMER], d.d. [DATUM].

26.2 Enige verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de Bijlagen en vice versa.

26.3 Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze Overeenkomst en de Bijlagen, gaat de Overeenkomst vóór de Bijlagen. Bij tegenstrijdigheid tussen het Kavelpaspoort en de uitgiftetekening, gaat de uitgiftetekening vóór het Kavelpaspoort.

Aldus opgemaakt in tweevoud en ondertekend,

Plaats: Almere

Plaats: _____

Datum: _____

Datum: _____

De Gemeente:

De Koper:
