

- Bij de voorgenomen verkoop van de onderhavige Kavel was de openbare verkoopprocedure te raadplegen via de website '<https://kavelwinkel.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 de Didam–arresten (zijnde het Hoge Raad–arrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) en van 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661));
- **[UITGIFTEN VOOR 24-06-2025]:** 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 de op deze overeenkomst 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 'Omgevingsvergunning Bouwen', zoals gedefinieerd in artikel 1 lid 6 sub e/f van deze Overeenkomst;
- **[UITGIFTEN VANAF 24-06-2025]:** 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 de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere, vastgesteld bij collegebesluit van 18 december 2018 en de Allonge Antispeculatiebeding bij de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019, vastgesteld bij collegebesluit van 24 juni 2025, 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 'Omgevingsvergunning Bouwen', zoals gedefinieerd in artikel 1 lid 6 sub e/f van deze Overeenkomst;
- Partijen hebben, **[GELDT VOOR DN4212 – DN4221:** na toewijzing aan Koper door PVM Notarissen op basis van het hoogste bod] 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 een woning;
- Koper heeft aan de Gemeente kenbaar gemaakt tot aankoop van het betreffende perceel bouwgrond over te willen gaan;
- Koper heeft op [DATUM] bij de SRV–toets goedkeuring ontvangen op zijn Bouwplan, dossiernummer [NUMMER];
- OPTIE 1: Koper verklaart tijdig een vergunbare aanvraag Omgevingsvergunning Bouwen in te dienen bij de Gemeente, overeenkomstig het hiervoor bedoelde goedgekeurde Bouwplan;
- OPTIE 2: Koper verklaart een aanvraag Omgevingsvergunning Bouwen te hebben ingediend op [DATUM] bij de Gemeente, dossiernummer [NUMMER], overeenkomstig het hiervoor bedoelde goedgekeurde Bouwplan;
- OPTIE 3: Aan Koper is op [DATUM] een Omgevingsvergunning Bouwen verleend, dossiernummer [NUMMER];
- Koper is ermee bekend en aanvaardt voor eigen rekening en risico 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, onder

andere afhankelijk is van het prioriteringskader¹, de plek op de wachtlijst door aanmelding van het Bouwplan bij Liander én de beschikbaarheid van transportcapaciteit op het stroomnet. Voor de meest actuele informatie over netcongestie dient de Koper zelf contact op te nemen met Liander, zie ook de website van Liander: www.Liander.nl;

- 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. 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 [SECTIE], nummer @@@ (gedeeltelijk), plaatselijk bekend als Muiderbos DN@@@ te Almere, een en ander zoals is aangegeven op de uitgiftetekening, d.d. [DATUM], laatstelijk gewijzigd d.d. [DATUM], archiefnummer @@@ (Bijlage A) die als bijlage aan de Notariële Akte wordt gehecht en ingeschreven in de openbare registers (hierna: ‘**de Kavel**’ of ‘**de Onroerende Zaak**’).
2. De Kavel is bestemd voor het ontwerp en de bouw van één woning met parkeerplaats op eigen terrein conform het goedgekeurde Bouwplan. De Koper zal de Kavel niet anders gebruiken dan conform de overeengekomen bestemming, namelijk voor één woning met parkeerplaats op eigen terrein.
3. De Koper zal op de Kavel één woning realiseren met een gewenst maximaal Bruto-vloeroppervlakte (BVO) van [AANTAL] m². Dit geldt voor de totale bebouwing exclusief een eventuele inpandige berging van maximaal 8 m² BVO.
4. Op deze Koopovereenkomst (hierna: ‘**de(ze) Overeenkomst**’) zijn van toepassing de bepalingen van Kavelpaspoort “@@@”, versie @@@ (hierna: ‘**het Kavelpaspoort**’) (Bijlage B) alsmede de AV 2019. 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.
5. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in lid 2 en lid 3 van dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient lid 2 en lid 3 van dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.
6. In afwijking van en/of in aanvulling op het bepaalde in artikel 1.2 (Definities) van de AV 2019, komen Partijen de volgende definitie overeen:
 - a. **Bodemkwaliteitskaart:** de Bodemkwaliteitskaart voor de Provincie Flevoland, beheergebied Almere, zoals ter beschikking gesteld door de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFGV) waarin de actuele kwaliteit van de bodem inzichtelijk is gemaakt (zie Gemeenteblad 2024, 523315).
 - b. **Bouwrijpe Staat:**

¹ Met de vaststelling van het prioriteringskader is de wijze waarop aansluitingen worden toegekend met ingang van 1 januari 2026 veranderd. Voor meer informatie over het prioriteringskader wordt verwezen naar de website van de VNG: <https://vng.nl/artikelen/prioriteringskader-acm-voor-netcapaciteit>

- 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.
- c. **[GELDT VOOR DN4212 – DN4221]: Koopprijs:** het totaal verschuldigde bedrag voor de Kavel, zijnde het hoogste bod op de Kavel, te voldoen bij notarieel transport van de Kavel.
 - d. **Omgevingsplan:** het vigerende Omgevingsplan van Almere, zoals bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet.
 - e. **Omgevingsvergunningen:** omgevingsvergunningen op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet, alsmede alle overige vergunningen, beschikkingen, (bouw)meldingen goedkeuringen en publiekrechtelijke plichten die benodigd zijn voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan.
 - f. **Omgevingsvergunning Bouwen:** de omgevingsvergunning voor een (ruimtelijke) omgevingsplanactiviteit (zoals is bedoeld in artikel 5.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet) en de omgevingsvergunning voor een (technische) bouwactiviteit (zoals bedoeld in artikel 5.1 lid 2 sub a van de Omgevingswet) of de bouwmelding voor het verrichten van een bouwactiviteit (zoals bedoeld in artikel 2.18 van het Besluit bouwwerken leefomgeving).
 - g. **Toevalsvondsten:** ontplofbare oorlogsresten waarvan de aanwezigheid niet blijkt uit de in artikel 4 van deze Overeenkomst bedoelde onderzoek(en) maar na Notarieel Transport wel aanwezig blijkt te zijn in de Onroerende Zaak. In casu wordt niet bedoeld een toevalsvondst op grond van afdeling 19.2 (Archeologische toevalsvondst van algemeen belang) en/of afdeling 19.2a (toevalsvondst van verontreiniging op of in de bodem van de Omgevingswet).

Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.

2 Koopprijs

1. De Koper is aan de Gemeente voor de Kavel een Koopprijs verschuldigd van € [BEDRAG] (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN]) (hierna: '**de Koopprijs**'). De Gemeente verklaart dat de Kavel 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.
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.

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.
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.
5. In plaats van de in de lid 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.
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.
7. Naast de Koopprijs is Koper een bedrag verschuldigd van € 140,- (zegge: éénhonderdveertig 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.
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.
9. Het in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 2 van de AV 2019 bedoelde rentepercentage voor het jaar 2026 bedraagt 8%.

3 Nabetalingsregeling

1. Het is de Koper toegestaan om het gewenste aantal vierkante meter BVO dat op de Onroerende Zaak mag worden gebouwd, zoals wordt vermeld in het Kavelpaspoort, uit te breiden. Bij uitbreiding van het gewenste aantal vierkante meter BVO, zoals wordt vermeld in het Kavelpaspoort, is Koper verplicht dit direct te melden bij de Gemeente en is Koper hierover tevens een nabetaling verschuldigd aan de Gemeente.
2. De Koopprijs van de Kavel is gebaseerd op het gewenste maximaal aantal vierkante meter BVO dat op de Onroerende Zaak mag worden gebouwd. Daarom is Koper een nabetaling op de Koopprijs aan de Gemeente verschuldigd indien Koper meer BVO realiseert dan in het Kavelpaspoort wordt vermeld. De nabetaling bedraagt € [ntb] (zegge: [ntb] euro) per vierkante

meter BVO (prijsspeil 1 januari 2026), jaarlijks te indexeren met het CPI voor alle huishoudens. Publiekrechtelijke toestemming, zoals het verlenen van een Omgevingsvergunning, doet aan de nabetalingsverplichting niet af.

3. De omvang van de verschuldigde nabetaling wordt bepaald op basis van het Bouwplan inclusief vergunningsvrije bouwdelen dat Koper ter goedkeuring aan de Gemeente voorlegt. Koper is verplicht om vergunningsvrije bouwdelen met arcering op het Bouwplan aan te geven. Indien het Bouwplan inclusief vergunningsvrije bouwdelen bij de SRV-toets minder vierkante meter BVO bevat dan het Bouwplan waarvoor een Omgevingsvergunning verleend wordt, is het aantal vierkante meter BVO dat in de Omgevingsvergunning is vergund, bepalend voor de omvang van de nabetalingsverplichting.
4. De Gemeente verstuurt Koper een factuur voor de nabetaling die Koper aan de Gemeente verschuldigd is. Koper dient de factuur binnen één maand na de factuurdatum aan de Gemeente te betalen.
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.
6. Bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, is de koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van 25% van het in lid 2 genoemde bedrag. Dat Koper een boete verbeurt doet aan de nabetalingsverplichting van Koper niet af. Koper is de boete dus naast de nabetaling verschuldigd.
7. 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.

4 **Bouwplan**

OPTIE 1: In aanvulling op artikel 3.1 (Bouwplan) lid 3 van de AV 2019 dient Koper voor of uiterlijk op [DATUM] een Omgevingsvergunning Bouwen 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.

OPTIE 2: Koper heeft reeds een Omgevingsvergunning Bouwen in bezit, overeenkomstig het bij de SRV-toets goedgekeurde Bouwplan, welke op [DATUM] aan Koper is verleend, dossiernummer [NUMMER]. Tevens zal Koper een bouwmelding doen overeenkomstig het bij de SRV-toets goedgekeurde Bouwplan.

5 **Nutsvoorzieningen**

1. Ter verduidelijking van het bepaalde in artikel 2.9 (Aansluitplicht Nutsvoorzieningen) van de AV 2019 geldt dat de Gemeente geen enkele verplichting heeft en niet aansprakelijk is in verband met het verkrijgen van een aansluiting op en een (toereikende) voorziening van de overige Nutsvoorzieningen (anders dan de riolering) die door de exploitanten van deze Nutsvoorzieningen in het openbaar gebied en/of op de Onroerende Zaak worden of zijn aangelegd (waarbij Partijen verwijzen naar de in overwegingen omschreven netcongestie).

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

6 Ontplobbare oorlogsresten [GELDT VOOR DN4198 - DN4211]

1. Het bureau RPS Explosives Engineering Services heeft vooronderzoek uitgevoerd naar ontplofbare 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 hoog verdacht gebied. Dit betekent dat er een opsporingsonderzoek is voorgeschreven, één en ander conform voornoemde beleidsregel.
2. In opdracht en voor rekening van de Gemeente wordt een opsporingsonderzoek door een CS-OOO gecertificeerd bedrijf uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak. De resultaten die hieruit volgen, zullen op een later moment als bijlage aan deze Overeenkomst worden toegevoegd.
3. Indien de Koper een aanvullend opsporingsonderzoek wenst te laten verrichten in de Onroerende Zaak, is hij daartoe gerechtigd. Het onderzoek dient in dat geval te worden uitgevoerd vóór de datum waarop het Notarieel Transport plaatsvindt. De Koper behoeft voor een aanvullend opsporingsonderzoek de schriftelijke goedkeuring van de Gemeente inzake de uit te voeren werkzaamheden en de bijbehorende planning. De kosten van aanvullend(e) onderzoek(en) alsmede de hieraan gelieerde (on)kosten, komen volledig voor rekening en risico van de Koper.
4. Onverlet het bepaalde in deze Overeenkomst inzake het Notarieel Transport, kan het Notarieel Transport slechts plaatsvinden indien en nadat het opsporingsonderzoek als bedoeld in lid 2 en het eventueel aanvullende opsporingsonderzoek als bedoeld in lid 3 is verricht, de resultaten zijn opgeleverd en (het bevoegde gezag van) de Gemeente de Onroerende Zaak heeft vrijgegeven voor bebouwing.
5. Indien tijdens het in lid 2 bedoelde onderzoek dan wel tijdens het eventueel aanvullende opsporingsonderzoek als bedoeld in lid 3 ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak worden aangetroffen en de Gemeente overgaat tot ruiming, dan komen de ruimingskosten voor rekening van de Gemeente. Partijen treden op dat moment in overleg om nadere afspraken te maken met betrekking tot de benodigde werkzaamheden en maatregelen (met inbegrip van een planning).
6. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor enige schade, kosten (anders dan ruimingskosten, conform het bepaalde in lid 5) of ander nadeel dat de Koper ondervindt als gevolg van ruiming van of onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten en de belemmeringen en/of vertragingen die hierdoor kunnen ontstaan. Met uitzondering van de ruimingskosten van ontplofbare oorlogsresten, zoals bepaald in lid 5, heeft de Koper ter zake van de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens de Gemeente. De Koper doet ten gunste van de Gemeente reeds nu bij voorbaat

uitdrukkelijk en onherroepelijk afstand van al zijn rechten in dit verband.

7. De Gemeente garandeert op geen enkele wijze dat de Onroerende Zaak na het verrichten van het in lid 2 bedoelde opsporingsonderzoek, het eventueel aanvullende opsporingsonderzoek als bedoeld in lid 3 en de daaruit eventueel voortvloeiende ruimingswerkzaamheden 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 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. Tussen de Gemeente en de Koper geldt in dit geval – in afwijking van het voorgaande – de aanvullende afspraak dat de kosten voor 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.
8. Bij het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak (de zgn. ‘Toevalsvondsten’), zoals bedoeld in lid 7, neemt de Koper het ‘Protocol toevalsvondst ontplofbare oorlogsresten’ in acht, die is bijgevoegd al bijlage F en informeert deze 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).
9. 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.
10. 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 7, geldt exclusief tussen de Gemeente en de Koper en kan niet worden doorgelegd aan eventuele (rechts)opvolgers van de Koper.

7 Ontplofbare oorlogsresten [GELDT VOOR DN4212 - DN4221]

1. Het bureau RPS Explosives Engineering Services heeft vooronderzoek uitgevoerd naar ontplofbare 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 hoog verdacht gebied. Dit betekent dat er een

opsporingsonderzoek is voorgeschreven, één en ander conform voornoemde beleidsregel.

2. In opdracht en voor rekening van de Gemeente is een opsporingsonderzoek door een CS-OO gecertificeerd bedrijf uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak. [OPTIONEEL: De resultaten van het opsporingsonderzoek zijn als bijlage [LETTER] bij deze Overeenkomst opgenomen]. Hieruit blijkt dat er ten aanzien van ontplofbare oorlogsresten geen beperkingen gelden voor bebouwing van de Onroerende Zaak.
3. De Onroerende Zaak is op [DATUM] door (het bevoegde gezag van) de Gemeente vrijgegeven voor bebouwing. Het overzicht van het vrijgegeven gebied is als bijlage [LETTER] bij deze Overeenkomst opgenomen.
4. 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 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. Bij het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak (de zgn. ‘Toevalsvondsten’), zoals bedoeld in lid 4, neemt de Koper het ‘Protocol toevalsvondst ontplofbare oorlogsresten’ in acht die is bijgevoegd als bijlage F en informeert deze 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).
6. 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.
7. 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 4, geldt exclusief tussen de Gemeente en de Koper en kan niet worden doorgelegd aan eventuele (rechts)opvolgers van de Koper.

8 Bouwrijpe oplevering

1. De Kavel is op het moment van het afsluiten van de Overeenkomst mogelijk nog niet bouwrijp. De bouwrijpe oplevering zal naar verwachting in het @@ kwartaal van 2026 plaatsvinden. De exacte datum is mede afhankelijk van de weersomstandigheden. Dit betekent dat Koper niet eerder kan beginnen met de bouw van de woning dan nadat de Kavel bouwrijp door de Gemeente is opgeleverd.
2. Mocht de Kavel nog niet bouwrijp zijn op het moment dat Koper de Kavel wenst af te nemen en er is sprake van bepaalde omstandigheden zoals beschreven in de Verklaring Bouwrijp “@@@” (Bijlage D) dan bestaat er de mogelijkheid dat Notarieel Transport van de Kavel eerder plaatsvindt. Bij gebruikmaking van deze mogelijkheid, dient Koper schriftelijk privaatrechtelijke toestemming aan de Gemeente te vragen en te verkrijgen. Koper verklaart reeds op voorhand dat hij de Kavel niet zal betreden tot het moment dat de Kavel bouwrijp is, mocht Koper schriftelijke privaatrechtelijke toestemming krijgen tot vervroegd Notarieel Transport. Tevens geeft Koper toestemming aan de gemeente om de kavel te betreden om de werkzaamheden van het bouwrijp maken van de Kavel te voltooien.
3. Indien Koper zich niet houdt aan de afspraken zoals omschreven in Bijlage D kan dit fiscale gevolgen hebben. De eventuele fiscale gevolgen zijn voor rekening en risico van de Koper. Koper zal door Verkoper aansprakelijk worden gehouden voor alle schades die uit het niet houden van de voorwaarden voortvloeien.

9 Tijdstip van aanvaarding / Notariële Akte

1. Het Notarieel Transport van de Kavel zal uiterlijk op [DATUM] plaatsvinden.
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 basis van de door de Koper tijdig ingediende en vergunbare aanvraag, door de Gemeente een Omgevingsvergunning Bouwen overeenkomstig het bij de SRV-toets goedgekeurde Bouwplan is verleend, voor wat betreft de op de Kavel te stichten bebouwing.
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.
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.
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.

10 Staat van overdracht, bijzondere lasten en beperkingen

1. De Kavel 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.
2. Uit een aanvullend onderzoek is gebleken dat (een gedeelte van) de Kavel is belast met één zakelijke recht ten gunste van Saranne B.V., te weten: één zakelijk recht Belemmeringenwet Privaatrecht (gevestigd in notariële akte Hyp4 deel 1/3 Zuidelijk Flevoland), zie bijlage E. Daarnaast is (een gedeelte van) de Kavel belast met één zakelijk recht ten gunste van AMVEST Development Real Estate B.V., te weten: één opstalrecht Nutsvoorzieningen (gevestigd in notariële akte Hyp4 deel 87550 nr. 79), zie bijlage E. Uit het aanvullende onderzoek is niet gebleken dat deze zakelijke rechten belemmerend werken voor de Ingebruikneming van de Kavel. Koper accepteert de gevestigde zakelijke rechten door ondertekening van deze Overeenkomst. De Koper kan de notaris verzoeken om een ‘verklaring van waardeloosheid zakelijke rechten’ in de Notariële akte op te nemen inhoudende de verklaring van de notaris, ter voldoening aan artikel 35 Kadasterwet, dat de inschrijving van het tweetal zakelijke rechten voor wat betreft de Kavel waardeloos is omdat de betreffende rechten als gevolg van besmetting niet van toepassing zijn op de Kavel.
3. 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.
4. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) van de AV 2019 maken Partijen gebruik van de bodemkwaliteitskaart op basis waarvan Partijen uitgaan dat de bodem milieukundig geschikt is voor het beoogde gebruik. Voor het overige is het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig Onderzoek) van de AV 2019 van overeenkomstige toepassing. Waar wordt gesproken over bodemonderzoek moet worden gelezen bodemkwaliteitskaart.

11 Aansluiting openbaar gebied

1. Koper is zich bewust van het hoogteverschil tussen de Kavel en het openbaar gebied en in sommige gevallen tussen onderlinge kavels en de met dit hoogteverschil gepaard gaande consequenties c.q. benodigde maatregelen qua waterhuishouding, grondkering, toegankelijkheid, nutsaansluitingen et cetera. De (vloer)peilhoogtes zijn indicatief aangegeven op het inrichtingsplan en worden definitief verstrekt bij de omgevingsvergunning. De Koper houdt hier rekening mee bij het ontwerp en de realisatie van het Bouwplan.
2. 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 op mogelijk aangrenzende kavels.
3. De aansluiting van de Onroerende Zaak op het definitief in te richten dan wel reeds definitief

ingericht openbaar gebied, komt voor rekening en risico van de Koper. Koper kan de Gemeente niet aanspreken op en vrijwaart de Gemeente volledig voor aanspraken van derden.

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.

12 Inrichting openbaar gebied

1. Koper verklaart ermee bekend te zijn en aanvaardt dat de Kavel is gelegen in een gebied dat volop in ontwikkeling is. De Gemeente heeft bouwwegen aangelegd welke in gebruik zijn als aan- en afvoerwegen tijdens de bouw. Deze bouwwegen zijn tijdelijk van aard en kunnen liggen op de plek waar de definitieve wegen worden aangelegd dan wel in een naastgelegen bouwveld dat in aanbouw is.
2. De Gemeente zorgt voor de afwerking en inrichting van het openbaar gebied. De terreinafwerking is vastgelegd in het inrichtingsplan. Koper verklaart ermee bekend te zijn en aanvaardt dat de uitvoering van de definitieve inrichting van het openbaar gebied wordt afgestemd op de oplevering van de laatste woningen in de wijk. Hierdoor wordt voorkomen dat bouwverkeer schade aan het net ingerichte openbaar gebied toebrengt.

13 Energievoorziening Poort

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

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.

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.

3. Levering warmte en elektriciteit

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

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 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.

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 m 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.

6. Contact met energiebedrijf

Koper dient in verband met het bepaalde in de leden 2 tot en met 5 van dit artikel tijdig contact op te nemen met het energiebedrijf.

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.

14 Aanleg- en instandhoudingsverplichting groene, levende erfafscheiding (haag)

1. Door en voor rekening van de Verkoper wordt tegen de op het inrichtingsplan aangegeven erfgrenzen, op de Kavel, een groene, levende erfafscheiding (haag) met een mix van inheemse struiken, van ca. 1.00 m hoog, aangelegd als erfafscheiding met het openbaar gebied. Voor de exacte specificaties van de hagen zie de legenda van het inrichtingsplan.
2. Het is de Koper toegestaan om de groene levende erfafscheiding (haag) te vervangen door een andersoortige groene levende erfafscheiding. Deze mag niet worden vervangen door een andersoortige niet levende groene erfafscheiding. De Koper dient een groene levende erfafscheiding in stand te houden en te onderhouden.
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.

15 Aanleg- en instandhoudingsverplichting klimraster

1. Door en voor rekening van de Koper wordt op de Kavel langs de erfgrenzen, zoals aangegeven in het Kavelpaspoort en Kwaliteitsplan, een begroeid klimraster met een mix van klimplanten, van maximaal 1.80 m hoog ten opzichte van bovenkant kantplank of aansluitend maaiveld, aangeplant als erfafscheiding tussen de Kavel en de naastliggende zelfbouwkavels en/of het openbare gebied. **[GELDT VOOR DN4202 en DN4207]:** Het klimraster dient vanaf de zij-erfgrens doorgetrokken te worden tot 50% van de breedte van de achtererfgrens.
2. Het in dit artikel genoemde klimraster inclusief mix van klimplanten dient door de Koper in stand gehouden en onderhouden te worden en mag niet worden vervangen door een andersoortige erfafscheiding.
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.

16 Instandhoudingsverplichting kantplanken

1. Door en voor rekening van de Gemeente zal op de zij- en/of achtererfgrenzen (zoals aangegeven op het inrichtingsplan) op de Kavel, houten kantplanken (op het inrichtingsplan kantplanken genoemd) met een hoogte van ca. 50 cm boven aangrenzend bosmaaiveld, worden aangelegd om de hoogteverschillen tussen de Kavel en het openbaar gebied op te vangen. Koper verbindt zich medewerking te verlenen aan de aanleg van de houten kantplanten.
2. De in lid 1 van dit artikel genoemde houten kantplanken dient door de Koper in stand te worden gehouden en te worden onderhouden en mag niet worden vervangen door een andersoortige afscheiding.
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.

17 Planting bomen

1. Door en voor rekening van de Gemeente zullen op de op het inrichtingsplan aangegeven plaatsen, mogelijk binnen 2.00 m vanaf de grens van de Kavel, bomen worden geplant. Koper accepteert dit en verbindt zich medewerking te verlenen aan de situering van de bomen en dient deze bomen te dulden binnen deze afstand.
2. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 van dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient lid 1 van dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

18 Geluidbelasting (GELDT VOOR KAVELS DN4204 en DN4211)

Koper is ermee bekend dat er voor de Kavel een hogere geluidbelasting op de gevel geldt. Koper dient hier bij de opbouw van de gevel van de woning rekening mee te houden door het aanbrengen van de benodigde geluidwering op de gevel. In de gebiedsspecifieke bijlage en in het akoestisch rapport is meer informatie hierover terug te vinden.

19 Erfafscheiding

1. Wanneer Koper een erfafscheiding wenst te plaatsen, dient dit in beginsel te geschieden op de Kavel.
2. Als de belendende kavel (nog) eigendom is van de Gemeente en Koper de erfafscheiding op de erfgrens 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.
3. 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.
4. 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.

20 Aanleg en in stand houding parkeerplaats(en)

1. De Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening één (1) van de openbare weg af, met auto's toegankelijke parkeerplaats(en) ter grootte van ten minste 2,50 m x 5,00 m per parkeerplaats in (half) verharding op eigen terrein aan te leggen en in stand te houden c.q. niet te verwijderen of de bestemming c.q. het gebruik daarvan niet te wijzigen, op straffe van een boete van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per niet gerealiseerde of niet in stand gehouden parkeerplaats per dag na eerste aanzegging door de Gemeente. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend.

2. 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.

21 Hemelwaterafvoer

1. Verkoper legt geen riool aan voor de afvoer van hemelwater. Koper dient het hemelwater oppervlakkig af te voeren. **[GELDT VOOR KAVELS DN4212 – DN4217]:** Het hemelwater dat valt op het dakvlak zal enkel naar de straatzijde worden afgevoerd.
2. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 van dit artikel zodat deze als kettingbeding dient te worden aangemerkt.

21 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.

22 Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

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.
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:
 - a. 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;
 - b. 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;
 - c. 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;
 - d. 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.
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.
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. Zolang de vergunningen, benodigd voor de realisatie van het Bouwplan, (nog) niet zijn verleend, is artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is 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.

23 Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid

1. Deze Overeenkomst levert voor de Koper slechts strikt persoonlijke rechten en verplichtingen op. Deze Overeenkomst is niet overdraagbaar. De rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst kunnen niet worden gecedeerd. Indien de Koper zijn rechten en verplichtingen desondanks aan een derde zou hebben overgedragen of deze zou hebben gecedeerd, is deze Overeenkomst door dat enkele feit ontbonden en is de Gemeente vrij de Kavel aan (een) andere gegadigde(n) aan te bieden.
2. De Koper is vrij om de Gemeente te verzoeken een mede-koper aan te wijzen. De Gemeente is volledig vrij om ter zake van dat verzoek naar eigen oordeel een beslissing te nemen. In geval de Koper deze Overeenkomst ontbindt, beëindigt of zich terugtrekt heeft de mede-koper niet het recht deze Overeenkomst over te nemen, tenzij zulks door de Gemeente uitdrukkelijk vooraf zou zijn toegestaan.
3. **[OPTIONEEL]:** Indien Koper B in de voorafgaande reserveringsovereenkomst als medegegadigde was aangemerkt, dan wel als mede-koper in onderhavige Overeenkomst is toegevoegd, geldt dat als Koper A (oorspronkelijke koper) deze Overeenkomst ontbindt, beëindigt of zich terugtrekt, Koper B niet het recht heeft deze Overeenkomst over te nemen, tenzij zulks door de Gemeente uitdrukkelijk vooraf zou zijn toegestaan.

24 Einde Overeenkomst

Bij ontbinding van de Overeenkomst door toedoen van Koper, is Koper op grond van artikel 2.17 van de AV 2019 een direct opeisbare boete verschuldigd van 10% van de Koopprijs van de Onroerende Zaak. Indien Koper schriftelijk aan de Gemeente mededeelt dat hij de Overeenkomst wil beëindigen is Koper ongeacht de reden tevens een direct opeisbare boete verschuldigd van 10% van de Koopprijs van de Onroerende Zaak.

25 Slotbepalingen

1. Deze Overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
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.
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.

4. Eventuele aantekeningen, wijzigingen en/of aanvullingen aangebracht door de Koper op de Overeenkomst hebben geen rechtskracht tenzij door de Gemeente uitdrukkelijk geaccepteerd door het plaatsen van haar paraaf bij de betreffende aantekening, wijziging en/of aanvulling.
5. Deze Overeenkomst wordt 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.
6. 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

1. De Koper verklaart door ondertekening van deze Overeenkomst bekend te zijn en in te stemmen met de inhoud van de hieronder genoemde bijlagen, een exemplaar van deze bijlagen (digitaal) te hebben ontvangen en hierover te beschikken. Daarnaast verklaart Koper, voor zover dit van toepassing is, zich aan alle in deze bijlagen opgenomen verplichtingen/bepalingen te zullen houden. De hieronder genoemde bijlagen maken integraal en onlosmakelijk deel uit van onderhavige Overeenkomst:
 - A. Uitgiftetekening d.d. [DATUM], laatstelijk gewijzigd [DATUM], archiefnummer @@@;
 - B. Kavelpaspoort “@@@”, versie [DATUM];
 - C. De AV 2019;
 - D. Verklaring Bouwrijp “@@@”;
 - E. Tweetal gevestigde zakelijke rechten;
 - F. Protocol toevalsvondst ontplofbare oorlogsresten;
 - G. **[GELDT VOOR DN4212 - DN4221]** Proces-verbaal van oplevering rapportnummer @@@, d.d. [DATUM].

2. Enige verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlagen en vice versa.

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 en ondertekend,

Plaats: Almere

Plaats: _____

Datum: _____

Datum: _____

De Gemeente:

De Koper:
