KOOPOVEREENKOMST PO
VOGELHORST KAVEL @@@

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

Koper A

		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

Koper B

		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:

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

- 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));
- 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 Koopovereenkomst 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 5 sub e/f van deze Koopovereenkomst;
- Partijen hebben, **[GELDT VOOR VH4207 T/M VH4225:** 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 prioriteringskader[1], 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;
- Hoewel de Gemeente niet verantwoordelijk is voor de aansluiting op het elektranetwerk en het verkrijgen van een (toereikende) stroomvoorziening en dus ook niet verantwoordelijk is voor de ontstane netcongestie, heeft de Gemeente de regeling 'Netcongestieregeling gronduitgiften' vastgesteld op 21 april 2026, bij collegebesluit, dossiernummer 6318, hierna te noemen '**Regeling Netcongestie**'. Op grond van deze regeling kan de Gemeente de Koper uit coulance tegemoetkomen in onder andere een kosteloze verlenging voor het Notarieel Transport;

[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

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

– 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 **[GELDT VOOR VH4199 T/M VH4206]** inclusief een talud/greppel met drainagestelsel dat zich aan de achterzijde van de Kavel bevindt] met een totale oppervlakte van circa [AANTAL] m², gelegen in plangebied [GEBIEDSCODE] te Almere, kadastraal bekend als gemeente Almere, sectie [SECTIE], nummer [NUMMER] (gedeeltelijk), plaatselijk bekend als Vogelhorst kavel VH@@ 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'**). **[GELDT VOOR VH4199 T/M VH4206]** De Koper is als (toekomstig) eigenaar van de Kavel zelf verantwoordelijk voor de afwatering van de Kavel. Voornoemde greppel/talud met drainagestelsel, wordt in eigendom overgedragen aan de Koper. Logischerwijs vloeit hieruit voort dat onder andere het beheer en onderhoud van en de eventuele (benodigde) wijzigingen aan de greppel/het talud en drainage te allen tijde voor rekening en risico van de Koper zijn.]

2. De Kavel is bestemd voor het ontwerp en de bouw van één woning met twee parkeerplaatsen 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 twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

3. Op deze Koopovereenkomst (hierna: '**de(ze) Overeenkomst**') zijn van toepassing de bepalingen van kavelpaspoort "@@@" versie @@@ (hierna: '**het Kavelpaspoort**') (bijlage B) alsmede 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.

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

5. 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:
      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

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

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 VH4207 T/M VH4225]** 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: de 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. Zoals bepaald in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 1 AV 2019 dient uiterlijk op [DATUM] een Aanbetaling van 10% van de Koopprijs van de Kavel, derhalve een bedrag van € [BEDRAG] (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN]), door de Koper te zijn betaald. Koper zal hiertoe separaat een factuur worden toegezonden. De reeds betaalde reserveringsvergoeding wordt bij Notarieel Transport verrekend met de Koopprijs.

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.

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

4. In plaats van de in 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 (1) maand na [DATUM]. De bankgarantie vervalt, indien en zodra Koper aan al zijn verplichtingen gevolg heeft gegeven.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Het in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 2 van de AV 2019 bedoelde rentepercentage voor het jaar 2026 bedraagt 8%.

3 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.

4 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.

5 Ontplofbare oorlogsresten

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

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 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.

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 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.

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).

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. 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.

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

6 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 één (1) 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.

6. Koper kan de Gemeente verzoeken om op grond van netcongestie (de Regeling Netcongestie) één (1) jaar kosteloos uitstel voor het Notarieel Transport te verlenen wanneer de benodigde stroomvoorziening aantoonbaar niet kan worden verkregen binnen één (1) jaar na uiterlijke datum Notarieel Transport én dit niet te wijten is aan de Koper.

7. Indien na Notarieel Transport pas blijkt dat voor het door de Koper aangevraagde benodigde vermogen aantoonbaar vanwege netcongestie geen stroomvoorziening kan worden verkregen binnen één (1) jaar na datum Notarieel Transport én dit niet te wijten is aan Koper, dan kan op verzoek van de Koper de Kavel worden terug geleverd aan de Gemeente, mits nog niet is gestart met de bouw van het Bouwplan op de Kavel en de Kavel zich nog in de feitelijke, juridische en fiscale staat bevindt zoals deze zich bevond op het moment van Notarieel Transport. Teruglevering van de Kavel op grond van netcongestie is niet mogelijk indien het de Koper op het moment van Notarieel Transport bekend was of bekend hoorde te zijn dat de aangevraagde benodigde stroomvoorziening, vanwege netcongestie aantoonbaar niet kan worden verkregen binnen één (1) jaar na uiterlijke datum Notarieel Transport. In dat geval is de Koper voor eigen rekening en risico overgegaan tot Notarieel Transport.

8. Indien sprake is van het bepaalde in lid 7 van dit artikel, betaalt de Gemeente de Koopprijs, exclusief inschrijfvergoeding, terug aan de Koper. Hierover is de Gemeente geen rente verschuldigd. Alle kosten verband houdende met de teruglevering, waaronder de notariële kosten en de verschuldigde belastingen zijn voor rekening en risico van de Koper.

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

9. Indien de Koper op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst bekend was of bekend hoorde te zijn dat de benodigde stroomvoorziening, vanwege netcongestie aantoonbaar niet kan worden verkregen binnen één (1) jaar na uiterlijke datum Notarieel Transport, dan is de Koper voor eigen rekening en risico overgegaan tot koop en is het niet mogelijk om de Overeenkomst conform het bepaalde in artikel 16 (Einde van de Overeenkomst in geval van netcongestie) lid 1 van deze Overeenkomst te beëindigen c.q. ontbinden, de Kavel terug te leveren conform het bepaalde in lid 7 van dit artikel dan wel kosteloos uitstel van het Notarieel Transport te verzoeken conform het bepaalde in lid 6 van dit artikel.

7 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. 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 Ingebruikneming 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.

3. 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.

8 Aansluiting openbaar gebied

1. 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.

2. 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.

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.

9 Erfafscheiding

1. Wanneer Koper een erfafscheiding wenst te plaatsen, dient dit te geschieden op de Kavel als het aan de Kavel grenzende perceel (nog) in eigendom is van de Gemeente.

2. OPTIONEEL: 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

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

te (laten) beplanten.

3. 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.

10 Aanleg- en instandhoudingsverplichting beukhaag

1. Door en voor rekening van de Koper wordt er op de Kavel langs de op het Inrichtingsplan Vogelhorst fase 2 Noord aangegeven erfgrenzen, een beukhaag van ca. 80 cm aangelegd als erfafscheiding met het openbaar gebied. De Koper dient de beukhaag in stand te houden en te onderhouden.

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.

11 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 twee (2) 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.

12 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.

13 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

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

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.

14 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.

15 Einde van de 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, met uitzondering van ontbinding door de Koper op grond van de Regeling Netcongestie zoals bepaald in artikel 26 van deze Overeenkomst. 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.

16 Einde van de Overeenkomst in geval van netcongestie

1. Onverlet het bepaalde in artikel 25 (Einde van de Overeenkomst) van deze Overeenkomst, kan de Koper de Overeenkomst ontbinden op grond van netcongestie (de Regeling Netcongestie)

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

wanneer de benodigde stroomvoorziening aantoonbaar niet kan worden verkregen binnen één (1) jaar na uiterlijke datum Notarieel Transport én dit niet te wijten is aan de Koper.

2. Indien sprake is van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, betaalt de Gemeente de reserveringsvergoeding, exclusief de hiermee verrekende inschrijfvergoeding, en de eventueel door Koper reeds betaalde Aanbetaling terug aan de Koper. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor enige schade, kosten of ander nadeel dat de Gegadigde ondervindt als gevolg van ontbinding van deze Overeenkomst.

3. Indien er sprake is van het bepaalde in lid 1 van dit artikel en er sprake is van een lopende aanvraag Omgevingsvergunning Bouwen of de Omgevingsvergunning Bouwen reeds is verleend, dan dient de aanvraag voor de Omgevingsvergunning Bouwen of de verleende Omgevingsvergunning Bouwen op verzoek van de Koper middels schriftelijk bericht aan de Gemeente te worden ingetrokken namens de Koper.

17 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.

18 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 d.d. [DATUM], archiefnummer

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

@@@;

B. Kavelpaspoort @@@, versie [DATUM];
C. De AV 2019;
D. Protocol toevalsvondst ontplofbare oorlogsresten.

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:
_____	_____
	_____

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