



- 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 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 (omgevingsplanactiviteit (OPA)) in te dienen bij de Gemeente, overeenkomstig het hiervoor bedoelde goedgekeurde Bouwplan;
  - OPTIE 2: Koper verklaart een aanvraag Omgevingsvergunning (omgevingsplanactiviteit (OPA)) 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 (omgevingsplanactiviteit (OPA)) 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, afhankelijk is van de beschikbaarheid van stroom én van de stroombehoefte voor het Bouwplan;
  - 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] m<sup>2</sup>, gelegen in plangebied [GEBIEDSCODE] te Almere, kadastraal bekend als gemeente Almere, sectie [SECTIE], nummer @@@ (gedeeltelijk), plaatselijk bekend als Nobelhorst NH@@@ te Almere, een en ander zoals is aangegeven op de uitgiftetekening, d.d. [DATUM], laatstelijk gewijzigd d.d. [DATUM], archiefnummer @@@ (Bijlage A) (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 maximale Bruto-vloeroppervlakte (BVO) van [AANTAL] m<sup>2</sup>. Dit geldt voor de totale bebouwing exclusief een eventuele (gangbare) garage of berging van maximaal 28 m<sup>2</sup> BVO. Het is de Koper zonder schriftelijke privaatrechtelijke toestemming niet toegestaan af te wijken van het maximale Bruto-vloeroppervlakte.
4. Op deze Koopovereenkomst (hierna: ‘**de(ze) Overeenkomst**’) zijn van toepassing de bepalingen van Kavelpaspoort “Nobelhorst Veld 17 [KEUZE: De Eilanden en het Dorpshart // Het Dorsphart] NH@@@ – NH@@@”, 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 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

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. 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.
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 € 119,- (zegge: ééhonderdnegeentien 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 2024 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 (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.

**OPTIE 2:** Koper heeft reeds een Omgevingsvergunning (omgevingsplanactiviteit (OPA)) 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 een aansluiting op en een (toereikende) voorziening van de overige Nutsvoorzieningen 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 Ontplobbare oorlogsresten

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 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.
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.

## **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 (omgevingsplanactiviteit (OPA)) 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.

## **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 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.

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. Koper is zich bewust van het (mogelijk) hoogteverschil tussen de Kavel en het openbaar gebied en in sommige gevallen tussen onderlingen 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.

## **9 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 en/of dammen aangelegd welke in gebruik zijn als aan- en afvoerwegen tijdens de bouw. Deze bouwwegen en/of dammen 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.

## **10 Buurtschap Nobelhorst**

1. Koper aanvaardt door het verlijden van de Notariële Akte van levering het lidmaatschap van de



vereniging ‘Vereniging buurtschap Nobelhorst in oprichting’, (hierna: ‘het Buurtschap’) en aanvaardt daarmee tevens de rechten en verplichtingen die uit dit lidmaatschap voortvloeien.

2. Ten behoeve van het lidmaatschap betaalt de eerste Koper van de Onroerende Zaak een eenmalige startbijdrage (zogeheten entreegeld), groot € 200,- (zegge: tweehonderd euro), aan het Buurtschap. Het entreegeld wordt betaald bij het verlijden van de Notariële Akte van levering van deze Overeenkomst. Verkoper zal het entreegeld doorstorten naar het Buurtschap.
3. Koper is vanwege het lidmaatschap contributie verschuldigd aan het Buurtschap. De hoogte daarvan wordt door het Buurtschap jaarlijks vastgesteld.
4. De raad van de gemeente Almere heeft bij het aangaan van deze Overeenkomst nog geen goedkeuring verleend aan de oprichting van de vereniging zoals vermeld in lid 1 van dit artikel. Zodra dit wel het geval is, zal Koper hiervan bericht krijgen. Mocht de raad toch onverhoopt geen goedkeuring verlenen om over te gaan tot oprichting van de vereniging, dan krijgt Koper hiervan bericht en zal de startbijdrage zoals vermeld in lid 2 van dit artikel, worden teruggestort aan Koper. Koper kan aan het wel of niet verlenen van goedkeuring door de raad tot het oprichten van de vereniging geen rechten ontleen.
5. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 en lid 3 van dit artikel, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst/akte tot Eigendomsoverdracht van de Onroerende Zaak.

#### **11 Erfdienstbaarheid van overbouw ten behoeve van dakoverstek naastgelegen kavels (GELDT VOOR KAVELS NH4783 t/m NH4786 en NH4798)**

Ten gunste van de naastgelegen aangrenzende (projectmatige) kavel en ten laste van de Kavel, is bij notarieel transport reeds gevestigd of zal uiterlijk bij Notarieel Transport van de Kavel gevestigd worden, een erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende het recht van de eigenaar(s) van deze naastgelegen aangrenzende (projectmatige) kavel om aan de (zij)gevel van hun woning, op de minst bezwarende wijze, een dakoverstek tot een diepte van 0,30 meter te hebben en/of te houden boven de Kavel. Eén en ander overeenkomstig het Kavelpaspoort (Bijlage B).

#### **12 Vlonder (GELDT VOOR KAVELS NH4734 t/m NH4736, NH4740 t/m NH4746, NH4748, NH4749 t/m NH4752, NH4757, NH4759 t/m NH4761, NH4763 t/m NH4768 en NH4787 t/m NH4797)**

1. Door en voor rekening van de Gemeente zal conform het Kavelpaspoort (Bijlage B) een vlonder op de Kavel worden aangelegd. Koper geeft reeds op voorhand toestemming aan de Gemeente om de Kavel te betreden om de werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de vlonder uit te voeren:
  - a. De vlonder zal, gerekend vanaf de walkant, niet verder dan 0,50 meter het water insteken.
  - b. Het onderhoud van de watergang onder de vlonder is voor rekening en risico van Koper.
  - c. Koper is verplicht de vlonder zodanig te onderhouden dat deze in goede staat zal blijven verkeren. Het onderhoud dient, voor zover mogelijk, op milieuvriendelijke wijze te geschieden. Bij vervanging is het niet toegestaan om deze vlonder door een andersoortige vlonder te vervangen en/of de afmetingen en/of de wijze van constructie hiervan de wijzigen.



- d. Koper wijzigt of verwijdert de vlonder op eigen kosten en op eerste aanzegging van het waterschap Zuiderzeeland indien dit naar het oordeel van het waterschap Zuiderzeeland noodzakelijk is voor het uitvoeren van beheer- of onderhoudshandelingen door het waterschap Zuiderzeeland of anderszins in het belang van de waterstaat.
2. Ten behoeve van het bepaalde in lid 1 van dit artikel zal ten laste van de aan de Gemeente verblijvende onroerende zaak en ten behoeve van de aan Koper over te dragen Onroerende Zaak een erfdiensbaarheid worden gevestigd inhoudende het recht van Koper om een vlonder te hebben en houden boven de aan de Gemeente verblijvende onroerende zaak, niet verder dan 0,50 meter het water instekend gerekend vanaf de walkant.
  3. Indien door Verkoper of het waterschap Zuiderzeeland gebreken aan de vlonder worden geconstateerd en/of zaken die de levensduur van de vlonder aantasten worden geconstateerd, moeten deze gebreken en/of zaken door en op kosten van Koper op eerste aanschrijving van Verkoper of waterschap, binnen de in de aanschrijving bepaalde termijn worden hersteld, bij gebreke waarvan Verkoper of waterschap de bevoegdheid heeft het nodige te doen verrichten op kosten van Koper. Voorts is Koper volledig aansprakelijk voor alle (directe en indirecte) schade, welke het gevolg is van achterstallig onderhoud aan de vlonder.
  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.

**13 Talud en beschoeiing (GELDT VOOR KAVELS NH4734 t/m NH4736, NH4740 t/m NH4746, NH4748, NH4749 t/m NH4752, NH4757, NH4759 t/m NH4761, NH4763 t/m NH4768 en NH4787 t/m NH4797)**

1. Door en voor rekening van de Verkoper wordt op de Kavel daar waar deze grenst aan het openbaar water een natuurlijke oever met beschoeiing en talud aangelegd één en ander overeenkomstig het Kavelpaspoort (Bijlage B). Koper geeft reeds op voorhand toestemming aan de Gemeente om de Kavel te betreden om de werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de beschoeiing uit te voeren.
2. De door de Verkoper aangelegde beschoeiing is niet geschikt voor bebouwing. Het is Koper niet toegestaan om de oever/het talud op te vullen of op een andere manier aan te passen en/of te bebouwen.
3. Koper dient voor eigen rekening de beschoeiing te allen tijde in goede staat te houden. Het onderhoud dient, voor zover mogelijk, op milieuvriendelijke wijze te geschieden. Bij vervanging is het niet toegestaan om de beschoeiing te vervangen door een andersoortige beschoeiing.
4. Indien door Verkoper of het waterschap Zuiderzeeland gebreken aan de beschoeiing worden geconstateerd en/of zaken die de levensduur van de beschoeiing aantasten worden geconstateerd, moeten deze gebreken en/of zaken door en op kosten van Koper op eerste aanschrijving van Verkoper of waterschap, binnen de in de aanschrijving bepaalde termijn worden hersteld, bij gebreke waarvan Verkoper of waterschap de bevoegdheid heeft het nodige te doen verrichten op kosten van Koper. Voorts is Koper volledig aansprakelijk voor alle (directe

en indirecte) schade, welke het gevolg is van achterstallig onderhoud aan de beschoeiing.

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.

**14 Mogelijk fluctuerend waterpeil (GELDT VOOR KAVELS NH4734 t/m NH4736, NH4740 t/m NH4746, NH4748, NH4749 t/m NH4752, NH4757, NH4759 t/m NH4761, NH4763 t/m NH4768 en NH4787 t/m NH4797)**

1. Het is Koper bekend dat het waterpeil van het openbaar water grenzend aan de Onroerende Zaak kan fluctueren. Tevens kan in het vorenbedoelde water kruierend ijs ontstaan. Koper aanvaardt met ondertekening van deze Overeenkomst het risico dat schade zou kunnen ontstaan aan de Onroerende Zaak of zich daarop bevindende opstallen en roerende zaken ten gevolge van fluctuerende waterstand en/of kruierend ijs en vrijwaart Verkoper van aanspraken tot vergoeding van schade in vorenbedoelde zin.
2. 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.

**15 Instandhoudingsverplichting haag**

1. **GELDT VOOR KAVELS NH4749 t/m NH4768, NH4770 t/m NH4779, NH4783 t/m NH4786, NH498 en NH4799:** Door en voor rekening van de Gemeente zal tegen de op het inrichtingsplan aangegeven erfgrenzen (zoals met doorgetrokken groene lijnen is weergegeven op het inrichtingsplan), op de Kavel, een lage beukhaag van ca. 0,80 m hoog worden aangelegd als erfafscheiding met het openbaar gebied. Voor de exacte specificaties van de hagen zie de legenda van het inrichtingsplan. Koper verbindt zich medewerking te verlenen aan de aanleg van deze haag door de Gemeente.  
**GELDT VOOR KAVELS NH4734 t/m NH4740, NH4741, NH4743, NH4745 t/m NH4748, NH4787, NH4789 t/m NH4791 en NH4793 t/m NH4797:** Door en voor rekening van de Gemeente zal tegen de op het inrichtingsplan aangegeven erfgrenzen (zoals met doorgetrokken groene lijnen is weergegeven op het inrichtingsplan), op de Kavel, een lage gemengde haag van ca. 0,80 m hoog worden aangelegd als erfafscheiding met het openbaar gebied. Voor de exacte specificaties van de hagen zie de legenda van het inrichtingsplan. Koper verbindt zich medewerking te verlenen aan de aanleg van deze haag door de Gemeente.
2. **GELDT VOOR NH4752 t/m NH4754, NH4756, NH4758, NH4767, NH4768, NH4774, NH4776, NH4783, 4786 en 4799:** Voorts zal door en voor rekening van de Koper tegen de op het inrichtingsplan aangegeven erfgrenzen (zoals met onderbroken groene lijnen is weergegeven op het inrichtingsplan), op de Kavel, een lage beukhaag worden aangelegd van ca. 0,80 m hoog als erfafscheiding met het openbaar gebied. Voor de exacte specificaties van de hagen zie de legenda van het inrichtingsplan.  
**GELDT VOOR NH4740, NH4747, NH4787 en NH4797:** Voorts zal door en voor rekening van de Koper tegen de op het inrichtingsplan aangegeven erfgrenzen (zoals met onderbroken groene lijnen is weergegeven op het inrichtingsplan), op de Kavel, een lage gemengde haag worden aangelegd van ca. 0,80 m hoog als erfafscheiding met het openbaar gebied. Voor de exacte specificaties van de hagen zie de legenda van het inrichtingsplan.

3. Het is de Koper toegestaan om de 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.
  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.
- 16 Instandhoudingsverplichting gaashek (GELDT VOOR KAVELS NH4737 tot en met NH4739, NH4743, NH4753 t/m NH4755, NH4757 t/m NH4759, NH4761, NH4762, NH4764, NH4766, NH4770 t/m NH4775, NH4779, NH4783 t/m NH4785, NH4798 en NH4799)**
1. Door en voor rekening van de Koper wordt langs de op het inrichtingsplan aangegeven erfgrenzen, op de Kavel, een gaashek bekleed met (nog uit te groeien) klimop aangelegd als erfafscheiding tussen de Kavel en het parkeerbos/het openbare gebied.
  2. Het in dit artikel genoemde gaashek inclusief klimop 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.
- 17 Planting bomen (VOOR KAVELS NH4734 t/m NH4736, NH4740 t/m NH4746 en NH4748, NH4749 t/m NH4752, NH4757, NH4759 t/m NH4761, NH4763 t/m NH4768 en NH4787 t/m NH4797 GELDT OOK: en knotwilgen)**
1. Door en voor rekening van de Gemeente zullen op de op het inrichtingsplan aangegeven plaatsen, mogelijk binnen 2.00 meter 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.

**(GELDT VOOR KAVELS NH 4734 t/m NH 4736, NH 4740 t/m NH 4746 en NH4748, NH4749 t/m NH4752, NH4757, NH4759 t/m NH4761 en NH4763 t/m NH4768 en NH 4787 t/m NH4797)**

2. Door en voor rekening van de Gemeente worden er op de erfgrenzen tussen de Kavel en de naastgelegen zelfbouwkavel of projectmatige kavel conform het inrichtingsplan knotwilgen geplant als sliet. **[GELDT VOOR KAVELS NH4734, NH4736, NH4740, NH4748, NH4749, NH4752, NH4757, NH4759, NH4763 t/m NH4765, NH4767 en NH4768, NH4787 en NH4797: Tevens zal door en voor rekening van de Gemeente tegen de op het inrichtingsplan aangegeven erfgrenzen, grenzend aan het openbaar gebied, op de Kavel knotwilgen worden geplant als sliet. Koper dient de knotwilgen op de Kavel grenzend aan het openbaar gebied in stand te houden en te onderhouden.]** Koper geeft reeds op voorhand toestemming aan de Gemeente om de Kavel te betreden om de werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de knotwilgen uit te voeren.]

3. 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 Geluidsbelasting (GELDT VOOR KAVELS NH4734 t/m NH4736, NH4740, NH4749 t/m NH4752, NH4757, NH4759 en NH4760)**

Koper is ermee bekend dat voor de Kavel een hogere geluidbelasting geldt, veroorzaakt door het (toekomstige) wegverkeer. Koper zal zorgdragen voor voldoende geluidluwe buitenruimte. Koper dient in de aanvraag om Omgevingsvergunning (omgevingsplanactiviteit (OPA)) aan te tonen dat het geluidsniveau in de woning voldoet aan de normen die in het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) worden gehanteerd.

**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 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.
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 meter x 5,00 meter 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 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.

## **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.

#### **24 Einde Overeenkomst**

Bij ontbinding dan wel op andere wijze beëindiging van de Overeenkomst is Koper 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. 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.
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**

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], laatstelijke gewijzigd [DATUM], archiefnummer @@@;
  - B. Kavelpaspoort “Nobelhorst veld 17 – [KEUZE: De Eilanden en Het Dorpshart // Het Dorpshart] NH@@@ – NH@@@”, versie @@@;
  - C. AV 2019;
  - D. Protocol toevalsvondst OO.
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 in tweevoud en ondertekend,

Plaats: Almere

Plaats: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

De Gemeente:

De Koper:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

---

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

Versie 12 juni 2024

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