

**CONCEPT MODEL KOOPVEREENKOMST PO
EUROPAKWARTIER OOST KAVELNUMMER EKO4050 - EKO4057**

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 2020, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw H.M.A. van Duin, in haar functie als Afdelingsmanager Gebiedsontwikkeling, hierna te noemen: **'de Gemeente'** of **'de Verkoper'**;

en

de heer / mevrouw

naam :
voornamen (voluit) :
adres :
postcode & woonplaats :
geboorteplaats & datum :
telefoon thuis :
mobiel :
e-mail :

gehuwd onder huwelijkse voorwaarden/gehuwd in gemeenschap van goederen/geregistreerd als partner/ongehuwd/samenwonend

de heer / mevrouw

naam :
voornamen (voluit) :
adres :
postcode & woonplaats :
geboorteplaats & datum :
telefoon thuis :
mobiel :
e-mail :

gehuwd onder huwelijkse voorwaarden/gehuwd in gemeenschap van goederen/geregistreerd als partner/ongehuwd/samenwonend

hierna (gezamenlijk) te noemen: **'de Koper'**;

hierna gezamenlijk te noemen: **'Partijen'**,

Nemen het volgende in overweging:

- Partijen hebben op [DATUM] een reserveringsovereenkomst ondertekend voor een perceel bouwgrond

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

versie 25 augustus 2021

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

- 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 **[GELDT VOOR KAVELS EKO4052 en 4053 en voor EKO4054 en 4055: geschakelde]** woning;
 - Koper heeft aan de Gemeente kenbaar gemaakt tot aankoop van het betreffende perceel bouwgrond over te willen gaan;
 - Koper heeft op [DATUM] goedkeuring ontvangen op zijn Bouwplan, dossiernummer [NUMMER];
 - Koper verklaart een aanvraag om Omgevingsvergunning te hebben ingediend op [DATUM] bij de Gemeente, dossiernummer [NUMMER], overeenkomstig het hiervoor bedoelde goedgekeurde Bouwplan;
 - OPTIONEEL: Aan Koper is op [DATUM] een Omgevingsvergunning verleend, dossiernummer [NUMMER];
 - Partijen wensen thans de Koopovereenkomst te sluiten;
 - deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Koopovereenkomst.

Komen het volgende overeen:

1 Onderwerp en toepasselijke voorwaarden

- 1.1 Koper koopt van de Gemeente een Kavel **[GELDT VOOR EKO4056: inclusief een ca. 50 cm hoge bovengrondse keerwand die zich op de Kavel bevindt]**, met een totale oppervlakte van circa [AANTAL] m², gelegen in plangebied [GEBIEDSCODE] te Almere, kadastraal bekend als gemeente Almere, sectie [LETTER], nummer [NUMMER] (gedeeltelijk), plaatselijk bekend als Europakwartier Oost kavel EKO[NUMMER] te Almere, een en ander zoals **[GELDT VOOR EKO4050: met kavelvolgnummer 4050 én 4058]** is aangegeven op de uitgiftetekening, d.d. [DATUM], laatstelijk gewijzigd [DATUM], archiefnummer [NUMMER] (Bijlage A) (hierna: ‘**de Kavel**’ of ‘**de Onroerende Zaak**’). **[GELDT VOOR EKO4056: Voornoemde keerwand wordt hiermee 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 keerwand te allen tijde voor rekening en risico van de Koper zijn.]**
- 1.2 De Kavel is bestemd voor het ontwerp en de bouw van één **[GELDT VOOR KAVELS EKO4052 T/M 4055: geschakelde]** woning conform het goedgekeurde Bouwplan. De Koper zal de Kavel niet anders gebruiken dan conform de overeengekomen bestemming, namelijk voor één **[GELDT VOOR KAVELS EKO4052 T/M EKO4055: geschakelde]** woning.
- 1.3 De Koper zal op de Kavel één **[GELDT VOOR KAVELS EKO4052 T/M EKO4055: geschakelde]** woning realiseren met een maximale Bruto-vloeroppervlakte (BVO) van [AANTAL] m². Dit geldt voor de totale bebouwing exclusief de in het Kavelpaspoort (Bijlage B) benoemde **[GELDT VOOR KAVELS EKO4053 en EKO4054: verplichte]** erker boven openbaar gebied en de eventuele berging van maximaal 8 m² BVO. Het is de Koper zonder schriftelijke privaatrechtelijke toestemming niet toegestaan af te wijken van het maximale Bruto-vloeroppervlakte.
- 1.4 Op deze Koopovereenkomst (hierna: ‘**de(ze) Overeenkomst**’) zijn van toepassing de bepalingen van kavelpaspoort “Europakwartier Oost New Brooklyn EKO4050 – EKO4057” versie [DATUM]” (hierna: ‘**het Kavelpaspoort**’) (Bijlage B) alsmede de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere (hierna: ‘**de AV 2019**’), vastgesteld bij collegebesluit van 18 december 2018 (Bijlage C). De Koper verklaart bekend te zijn met genoemd Kavelpaspoort alsmede de AV 2019, een exemplaar van het Kavelpaspoort alsmede de AV 2019 te hebben ontvangen en met de inhoud van genoemd Kavelpaspoort alsmede de AV 2019 in te stemmen.

- 1.5 Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in lid 1.2 en lid 1.3 van dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient lid 1.2 en lid 1.3 van dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

2 Koopprijs

- 2.1 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.
- 2.2 De Aanbetaling van 10% van de Koopprijs, derhalve een bedrag van € [BEDRAG] (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN]), dient uiterlijk op [DATUM] door de Koper te zijn betaald. Koper zal hiertoe separaat een factuur worden gezonden. De reeds betaalde reserveringsvergoeding wordt bij Notarieel Transport verrekend met de Koopprijs, mits de reservering leidt tot Eigendomsoverdracht van de Kavel.
- 2.3 De reserveringsvergoeding is aan te merken als een vooruitbetaling op de Koopprijs. Omdat over de Koopprijs geen omzetbelasting is verschuldigd, is ook de reserveringsvergoeding vrij van omzetbelasting.
- 2.4 In plaats van de in de lid 2.2 van dit artikel genoemde Aanbetaling te voldoen kan Koper uiterlijk op [DATUM] een bankgarantie verstrekken afkomstig van een in Nederland gevestigde toegelaten bankinstelling voor een bedrag van € [BEDRAG] (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN]). De bankgarantie dient bij de notaris te worden gesteld. De bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn en voortduren tot tenminste één maand na [DATUM]. De bankgarantie vervalt, indien en zodra Koper aan al zijn verplichtingen gevolg heeft gegeven.
- 2.5 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. Indien de Aanbetaling of bankgarantie na deze termijn alsnog wordt ontvangen, stort de Gemeente het betaalde onverwijld terug op de rekening van Koper.
- 2.6 Naast de Koopprijs is Koper een bedrag verschuldigd van € 100,- (zegge: honderd euro), vrij van omzetbelasting, ten behoeve van het aanwijzen van de voorlopige kadastrale grenzen van de Onroerende Zaak door de Gemeente, op grond van het bepaalde in artikel 2.8 (Kadastrale aanwijzing en uitmeting) lid 3 van de AV 2019.
- 2.7 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.

- 2.8 Het in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 2 van de AV 2019 bedoelde rentepercentage voor het jaar 2021 bedraagt 8%.

3 Bouwplan

In aanvulling op artikel 3.1 (Bouwplan) lid 3 AV 2019 dient Koper voor of uiterlijk op [DATUM] een Omgevingsvergunning in bezit te hebben, overeenkomstig het alsdan goedgekeurde Bouwplan.

4 Tijdstip van aanvaarding / Notariële Akte

- 4.1 Het Notarieel Transport van de Kavel zal uiterlijk op [DATUM] plaatsvinden.
- 4.2 In aanvulling op artikel 2.2 (Notarieel Transport) lid 1 AV 2019 zal het verlijden van de Notariële Akte niet eerder plaatsvinden dan nadat er op het door de Gemeente goedgekeurde Bouwplan een Omgevingsvergunning is verleend, voor wat betreft de op de Kavel te stichten bebouwing.
- 4.3 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.
- 4.4 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.
- 4.5 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 genooddaakt 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.

5 Staat van overdracht, bijzondere lasten en beperkingen

- 5.1 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. **GELDT VOOR EKO5057:** De Kavel wordt aan de achterzijde op een lager peil (op)geleverd om aan te sluiten op het lager gelegen achterpad.
- 5.2 **GELDT VOOR KAVELS EKO4056 EN EKO4057:** De Kavel van Koper grenst aan een achterpad welke niet in eigendom is/zal komen van de Koper. Ten behoeve van de Kavel ([KAVELNUMMER]) en ten laste van de percelen waarop zich het achterpad bevindt, is reeds gevestigd¹ een erfdienstbaarheid van overpad (voetpad) op het gedeelte van het achterpad dat loopt tot de achtererfgrens van kavel EKO4057 (zoals op het Kavelpaspoort is weergegeven), om te komen van en te gaan naar het openbaar gebied. Voor het resterende achterliggende gedeelte van het achterpad/binnenterrein heeft de Koper geen erfdienstbaarheid van overpad (voetpad). Dit deel wordt mogelijk nog afgesloten door middel van een poort.

¹ Deze erfdienstbaarheid moet nog gevestigd worden. De verwachting is dat dit bij het sluiten van de koopovereenkomst gevestigd is.

Voor de inhoud van deze erfdienstbaarheid van overpad (voetpad) wordt hierbij verwezen naar de notariële akte d.d. [DATUM] met kenmerk *, zie Bijlage [LETTER] onder artikel * lid *, ten aanzien van blok *. Ten aanzien van de inhoud van de gevestigde erfdienstbaarheid geldt het volgende:

- a. Koper is jegens de eigenaren van het achterpad verplicht om voor een evenredig aandeel bij te dragen in de kosten van instandhouding, beheer en onderhoud van het direct aan de Kavel grenzende gedeelte van het achterpad dat loopt tot de achtererfgrens van kavel EKO4057 (zoals op het Kavelpaspoort is weergegeven);
- b. ETC; EVENTUELE OVERIGE/NADERE VERPLICHTINGEN WORDEN OP EEN LATER MOMENT NADER INHOUDELIJK INGEVULD/UITGEWERKT.

GELDT VOOR KAVEL EKO4050: Koper heeft een gedeelte van het achterpad in eigendom (zie verder artikel 11). Ten behoeve en ten laste van de Kavel ([KAVELNUMMER]) en van de percelen waarop zich eveneens (een gedeelte van) het achterpad bevindt, is over en weer reeds gevestigd² een erfdienstbaarheid van overpad (voetpad) om te komen van en te gaan naar het openbaar gebied. Voor de inhoud van deze erfdienstbaarheid van overpad (voetpad) wordt hierbij verwezen naar de notariële akte d.d. [DATUM] met kenmerk *, zie Bijlage [LETTER] onder artikel * lid *, ten aanzien van blok *.

- 5.3 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.
- 5.4 Met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) van de AV 2019 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de Kavel geschikt is voor woningbouw.
- 5.5 Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in het artikellid 5.2. Voor zover dit niet mogelijk is, dient het artikellid 5.2 te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

6 Aansluiting openbaar gebied

- 6.1 Koper is zich bewust van het [**GELDT VOOR KAVELS EKO4050 T/M EKO4055:** (mogelijk)] hoogteverschil tussen de Kavel, het openbaar gebied en het achterpad, en de met dit hoogteverschil gepaard gaande consequenties c.q. benodigde maatregelen qua waterhuishouding, grondkering, toegankelijkheid, nutsaansluitingen et cetera. De Koper houdt hier rekening mee bij de realisatie van het Bouwplan.
- 6.2 De Koper zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor de aansluiting van de Kavel op (de hoogte van) het definitief in te richten dan wel reeds definitief ingericht openbaar gebied en achterpad.
- 6.3 De aansluiting van de Onroerende Zaak op het definitief in te richten dan wel reeds definitief ingericht openbaar gebied en achterpad, komt voor rekening en risico van de Koper. Koper kan de Gemeente

² Deze erfdienstbaarheid moet nog gevestigd worden. De verwachting is dat dit bij het sluiten van de koopovereenkomst gevestigd is.

niet aanspreken op en vrijwaart de Gemeente volledig voor aanspraken van derden.

- 6.4 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.

7 Archeologie en scheepswrak

- 7.1 Partijen zijn ermee bekend dat in het plangebied Europakwartier Oost 1, op de in Bijlage [LETTER] aangeduide zone, een scheepswrak ligt. Het scheepswrak is door het Rijk aangemerkt als Rijksmonument conform de Erfgoedwet (rijksmonument nr. 528009). De aangeduide zone is door de Gemeente aangemerkt als terrein met door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Almere vastgestelde archeologische waarde, conform het vigerende gemeentelijke beleid omtrent archeologie.
- 7.2 Conform beleid van de gemeente Almere is geen (aanvullend) archeologisch bureauonderzoek en geen karterend booronderzoek met betrekking tot het plangebied verricht. In het plangebied kunnen meer archeologisch waardevolle resten aanwezig zijn. Hiervoor geldt een wettelijke meldingsplicht. Indien bij toeval archeologische waardevolle resten worden ontdekt, bijvoorbeeld scheepswrakken, en de Gemeente besluit om over te gaan tot onderzoek en/of behoud van deze archeologische waardevolle resten, dan kunnen de kosten voor onderzoek, berging en conservering niet op de Koper worden verhaald. Dit conform het bepaalde in de vigerende Nota Archeologische Monumentenzorg Almere 2016. Partijen treden in dat geval met elkaar in overleg over de gevolgen voor de planning en de realisatie van het Bouwplan.
- 7.3 De Koper neemt alle (alsdan) van toepassing zijnde publiekrechtelijke voorschriften met betrekking tot archeologie in acht.
- 7.4 Alle kosten en/of schade, anders dan bepaald in lid 7.2 van dit artikel, zijn voor rekening en risico van de Koper. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor schade, kosten en/of ander nadeel dat de Koper ondervindt.

8 Legalisering bouwkundige situatie (GELDT VOOR KAVELS EKO4052 T/M EKO4055)

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

9 Aaneengesloten bouwen (GELDT VOOR KAVELS EKO4052 T/M EKO4055)

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

- 9.2 **GELDT VOOR KAVELS EKO4053 EN EKO4054:** De Koper dient, daar waar geen sprake is van een

gemeenschappelijke bouwmuur, de zijgevel op eigen terrein af te werken.

10 Energievoorziening Poort

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

10.1 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.

10.2 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.

10.3 Levering warmte en elektriciteit

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

10.4 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.

10.5 Kruipruimtes

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

10.6 Contact met energiebedrijf

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

10.7 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.

11 Achterpad (GELDT VOOR KAVEL EKO4050)

- 11.1 Het op de Uitgiftetekening (Bijlage A) gearceerde deel van de Kavel, aangeduid met kavelvolnummer 4058, is bedoeld om te worden ingericht en gebruikt als achterpad, met dien verstande dat er geen bebouwing op het achterpad mag plaatsvinden. Zoals omschreven onder artikel 5 lid 5.2 van deze Overeenkomst is reeds een erfdiensbaarheid van overpad (voetpad) gevestigd inhoudende het recht om te komen van en te gaan naar het openbaar gebied.
- 11.2 Conform artikel * lid * sub * en * van de notariële akte waarin de erfdiensbaarheid van overpad is gevestigd (Bijlage [LETTER]) is Koper voor eigen rekening en risico verantwoordelijk en aansprakelijk voor de aanleg en het beheer en onderhoud van zijn gedeelte van het achterpad op de Kavel, zowel bovengronds als ondergronds inclusief kabels en leidingen, zoals een ondergronds (hemel)afwateringssysteem
- 11.3 Koper is verplicht om de dimensionering van het afwateringssysteem van het achterpad vóór aansluiting op het gemeentelijke systeem ter controle aan te bieden aan de Gemeente. Koper dient voorts voor eigen rekening en risico en in overleg met de aangrenzende eigenaren zijn deel in dit achterpad op de aangegeven peilhoogtes aan te leggen. Dit geldt zowel bovengronds als ondergronds inclusief kabels en leidingen, zoals een ondergronds (hemel)afwateringssysteem.

- 11.4 De eigenaren van de percelen waarop zich eveneens (een gedeelte van) het achterpad bevindt, hebben niet de mogelijkheid om hun (ondergrondse) afwateringssysteem van hun gedeelte van het achterpad direct aan te sluiten op het gemeentelijke systeem in het openbaar gebied aan de westzijde. Koper dient derhalve te dulden dat de eigenaren van de percelen waarop zich eveneens (een gedeelte van) het achterpad bevindt, na Notarieel Transport van de Kavel, aansluiten op het (ondergrondse) afwateringssysteem van het achterpad van de Koper om via dit systeem aan te kunnen sluiten op het gemeentelijke systeem in het openbaar gebied. De Gemeente kan daarbij aanwijzingen geven over de maatvoering en wijze van aansluiting, die de Koper dient op te volgen. Voornoemde aansluiting op het (ondergrondse) afwateringssysteem van het achterpad van de Koper, mag pas plaatsvinden na Eigendomsoverdracht van de Kavel aan de Koper. Dit in verband met de fiscale status van de Kavel (zie artikel 4 lid 4.5 van deze Overeenkomst).
- 11.5 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.

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

Het is Koper toegestaan om aan de [GELDT VOOR KAVELS EKO4053 EN EKO4054: voor- en zijgevel / GELDT VOOR KAVELS EKO4051, EKO4052, EKO4055 EN EKO4056: voorgevel / GELDT VOOR KAVELS EKO4050 EN EKO4057: voorgevel en voor zover grenzend aan het openbaar gebied aan de zijgevel] van de woning, vanaf een hoogte van 3 meter, op de minst bezwarende wijze, niet grondgebonden ondergeschikte bouwdelen (niet zijnde een dakgoot) tot een diepte van 0,30 meter boven het aangrenzend openbaar gebied te realiseren, te hebben en/of te houden. Eén en ander overeenkomstig het Kavelpaspoort (Bijlage B). Hiertoe zal bij Notarieel Transport van de Kavel een erfdienstbaarheid van overbouw worden gevestigd.

13 Erfdienstbaarheid van overbouw erker ten behoeve van de Kavel (GELDT VOOR KAVELS EKO4050 T/M EKO4052 EN EKO4055 T/M EKO4057)

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

14 Realisatie erker of loggia en erfdienstbaarheid van overbouw erker ten behoeve van Kavel (GELDT VOOR KAVELS EKO4053 EN EKO4054)

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

15 Aanleg en instandhoudingsverplichting hekwerk in combinatie met haag (GELDT VOOR KAVELS EKO4051, EKO4052, EKO4055 EN EKO4056)

- 15.1 Door en voor rekening van de Koper zal tegen de op het Kavelpaspoort (Bijlage A) aangegeven erfgrans op de Kavel als erfafscheiding met het openbaar gebied, een erfafscheiding van maximaal 1

meter hoog gerealiseerd worden, bestaande uit een laag hekwerk, met eventueel een poortje, in combinatie met een haag.

- 15.2 De Koper dient de in lid 15.1 van dit artikel genoemde erfafscheiding in stand te houden en te onderhouden.
- 15.3 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 Aanleg en instandhouding gescheiden rioolstelsel

- 16.1 Koper dient ten behoeve van het waterafvoer een gescheiden rioolstelsel aan te leggen en in stand te houden. Dit houdt in dat het vuile water van fecaliën en het water dat gebruikt is ten behoeve van het huishouden apart van het hemelwater aangesloten dienen te worden op het gemeentelijke rioolstelsel. **[GELDT VOOR KAVEL EKO4050:** Daarnaast dient Koper het afwateringssysteem vanuit het achterpad separaat op het gemeentelijke rioolstelsel aan te sluiten.
- 16.2 Het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat deze als kettingbeding in iedere opvolgende overeenkomst dient te worden opgenomen.

17 Erfafscheiding

- 17.1 Wanneer Koper een erfafscheiding wenst te plaatsen, dient dit in beginsel te geschieden op de Kavel.
- 17.2 **GELDT VOOR KAVELS EKO4053 EN 4054:** Als onderdeel van het Bouwplan realiseert de Koper op de Kavel, in het verlengde van de zijgevel van de woning, over de volledige diepte van de Kavel, grenzend aan het openbaar gebied, een tuinmuur van minimaal 1,80 meter hoog. Het is de Koper niet toegestaan om de tuinmuur op de achterliggende woning aan te sluiten.
- 17.3 **GELDT VOOR KAVEL EKO4057:** Koper dient te dulden dat op de aan de zuidwestkant van de Kavel grenzende kavel, in het verlengde van die betreffende projectmatige woning, op de minst bezwarende wijze (mogelijk) een tuinmuur aan de straatzijde tegen de woning van de Koper wordt gerealiseerd.
- 17.4 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.
- 17.5 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.

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

18 Parkeren in openbaar gebied

18.1 Koper dient zijn auto('s) in het openbare gebied te parkeren. Parkeren op eigen terrein is derhalve op geen enkele wijze toegestaan.

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

19 Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

19.1 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.

19.2 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.

19.3 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.

19.4 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.

20 Ontbindende voorwaarden

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

21 Slotbepalingen

21.1 Deze Overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.

21.2 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.

- 21.3 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.
- 21.4 Deze Overeenkomst wordt eveneens geacht niet tot stand te zijn gekomen, indien zij niet uiterlijk op de laatste dag dat de reserveringsovereenkomst nog geldig is, door Koper ondertekend is.
- 21.5 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.

22 Bijlagen

- 22.1 Van onderhavige Overeenkomst maken de hierna genoemde voor akkoord geparafeerde Bijlagen een integraal en onlosmakelijk deel uit en worden daartoe zo nodig mede door Partijen geparafeerd:
- A. Uitgiftetekening d.d. [DATUM], laatstelijk gewijzigd d.d. [DATUM], archiefnummer [NUMMER];
 - B. Kavelpaspoort Europakwartier Oost New Brooklyn EKO4030 – EKO4037, versie [DATUM];
 - C. Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere;
 - D. **GELDT VOOR KAVELS EKO450, EKO4056 en EKO4057:** Gedeelte van afschrift notariële akte d.d. [DATUM] kenmerk * vestiging erfdienstbaarheid recht van overpad (voetpad);
 - E. Archeologie scheepswrak;
 - F. **GELDT VOOR KAVELS EKO4052 T/M EKO4055:** Spelregels bij geschakeld bouwen Particulier Opdrachtgeverschap ©juni 2014.
- 22.2 Enige verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de Bijlagen en vice versa.
- 22.3 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 25 augustus 2021

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