

**Algemene Verkoopvoorwaarden 2019
van de Gemeente Almere**

**Algemene Voorwaarden 2019
betreffende de verkoop van onroerende zaken
door de Gemeente Almere**

Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 18 december 2018 en gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel Gooi- Eem- en Flevoland onder nr. 32164984. De algemene verkoopvoorwaarden treden per 1 januari 2019 in werking.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

Artikel 1.1	Geldigheid en citeertitel	- 4 -
Artikel 1.2	Definities.....	- 4 -

Hoofdstuk 2: Bepalingen die altijd van toepassing zijn

Artikel 2.1	Betaling Koopprijs.....	- 7 -
Artikel 2.2	Notarieel Transport	- 7 -
Artikel 2.3	Vervroegde Ingebruikneming	- 7 -
Artikel 2.4	Staat van overdracht, bijzondere lasten en beperkingen.....	- 8 -
Artikel 2.5	Lasten en belastingen	- 8 -
Artikel 2.6	Uitgiftetekening/over- en ondermaat	- 8 -
Artikel 2.7	Aanwijzing grenzen Onroerende Zaak.....	- 9 -
Artikel 2.8	Kadastrale aanwijzing en uitmeting	- 9 -
Artikel 2.9	Aansluitplicht Nutsvoorzieningen.....	- 9 -
Artikel 2.10	Gedoogplicht	- 9 -
Artikel 2.11	Tijdelijk vervreemdingsverbod	- 10 -
Artikel 2.12	Milieukundig onderzoek	- 10 -
Artikel 2.13	Sonderingsonderzoek	- 11 -
Artikel 2.14	Ontgraving, afvoer zand en grond	- 11 -
Artikel 2.15	Faillissement en beslag.....	- 11 -
Artikel 2.16	Aansprakelijkheid meerdere personen als Koper.....	- 12 -
Artikel 2.17	Niet-nakoming van verplichtingen	- 12 -
Artikel 2.18	Kettingbeding en derdenbeding	- 12 -
Artikel 2.19	Kwalitatieve verplichting	- 12 -

Hoofdstuk 3: Bepalingen die altijd van toepassing zijn in geval van Particulier Opdrachtgeverschap

Artikel 3.1	Bouwplan	- 14 -
Artikel 3.2	Wijzigen Bouwplan	- 14 -
Artikel 3.3	Start bouw	- 14 -
Artikel 3.4	Teruglevering Onroerende Zaak	- 14 -
Artikel 3.5	Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop.....	- 15 -

Hoofdstuk 4: Bepalingen die altijd van toepassing zijn in geval van woningbouw (niet zijnde Particulier Opdrachtgeverschap), (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed

Titel A: Algemeen

Artikel 4.1	Bouwplan	- 17 -
Artikel 4.2	Wijzigen Bouwplan	- 17 -
Artikel 4.3	Teruglevering Onroerende Zaak	- 17 -

Titel B: Alleen van toepassing in geval van woningbouw (niet zijnde Particulier Opdrachtgeverschap)

Artikel 4.4	Functiebescherming Sociale Huurwoningen (van toepassing op sociale huur)	- 18 -
Artikel 4.5	Omzetting huur naar koop (van toepassing op vrije sector huur).....	- 18 -
Artikel 4.6	Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop.....	- 19 -
Artikel 4.7	Overdracht bij koop-/aannemingsovereenkomst	- 19 -

Titel C: Alleen van toepassing in geval van (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed

Artikel 4.8	Betaling bij uitbreiding BVO.....	- 19 -
Artikel 4.9	Wijzigen bestemming	- 20 -
Artikel 4.10	Splitsingsverbod bedrijf en Bedrijfswoning	- 20 -

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Geldigheid en citeertitel

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op en maken onverbrekkelijk deel uit van elke Koopovereenkomst aangaande de verkoop van onroerende zaken tussen de Gemeente Almere en haar Koper(s) waarin zij uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.
2. Hoofdstuk 1 en 2 van de algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op elke Koopovereenkomst aangaande de verkoop van onroerende zaken.
3. Hoofdstuk 3 van de algemene verkoopvoorwaarden is, naast hoofdstuk 1 en 2, alleen van toepassing op koopovereenkomsten in geval van Particulier Opdrachtgeverschap. Hoofdstuk 4 van de algemene verkoopvoorwaarden is hierop niet van toepassing.
4. Hoofdstuk 4 van de algemene verkoopvoorwaarden is, naast hoofdstuk 1 en 2, alleen van toepassing op koopovereenkomsten in geval van woningbouw (m.u.v. Particulier Opdrachtgeverschap), (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed. Hoofdstuk 3 van de algemene verkoopvoorwaarden is hierop niet van toepassing.
5. Deze algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene Voorwaarden 2019 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Almere" of verkort als 'AV 2019'.

Artikel 1.2 Definities

1. Definities worden aangeduid met een hoofdletter. Voor zover onderstaande definities zijn opgenomen in bepalingen van de AV 2019 die door middel van een kettingbeding of kwalitatieve verplichting worden doorgelegd aan opvolgende kopers, dienen deze definities eveneens (door middel van een kettingbeding) te worden doorgelegd.
2. In de Algemene Voorwaarden 2019 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Almere wordt verstaan onder:
 - a. Bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw dat bestemd is voor een ingevolge de bestemming toegelaten hoofdfunctie, niet zijnde wonen, die bewoond wordt door ten minste één persoon die werkzaam is voor de hoofdfunctie.
 - b. Bouwplan:
een plan voor bebouwing en inrichting van de Onroerende Zaak dat is omschreven in en voldoet aan het bepaalde in de Koopovereenkomst (waarvan het kavelpaspoort (eventueel) onderdeel uitmaakt).
 - c. 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.

- d. Bruto-vloeroppervlakte (BVO):
de BVO zoals deze is gedefinieerd in NEN 2580 (versie NEN 2580:2007/C1:2008).
- e. Eigendomsoverdracht:
de eigendomsovergang van een Onroerende Zaak door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers.
- f. Eerste Notariële Akte:
de vereiste akte van levering voor de Eigendomsoverdracht van de Onroerende Zaak tussen de Gemeente en haar Koper.
- g. de Gemeente:
de Gemeente Almere, ook te noemen: Verkoper. Met Gemeente wordt bedoeld het College van Burgemeester en Wethouders.
- h. Ingebruikneming:
het moment waarop de Koper voor het eerst feitelijk over de Onroerende Zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te (doen) voeren of er een afrastering omheen te (doen) zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek geldt niet als Ingebruikneming.
- i. Koopovereenkomst:
de op schrift gestelde, tot betaling en levering verplichtende en door Partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop.
- j. Koopprijs:
het totaal verschuldigde bedrag voor de Onroerende Zaak, zoals vermeld in de Koopovereenkomst.
- k. de Koper:
de natuurlijke perso(o)n(en) en/of rechtsperso(o)n(en) die als zodanig staan vermeld in de Koopovereenkomst.
- l. Notarieel Transport:
het passeren van de Notariële Akte bij de notaris ter uitvoering van de Koopovereenkomst.
- m. Notariële Akte:
de voor de Eigendomsoverdracht van de Onroerende Zaak vereiste akte van levering.
- n. Nutsvoorzieningen:
gas, water en elektra (ongeacht de wijze van opwekking of winning daarvan), stadsverwarming, riolering alsmede kabelaansluitingen voor gebruik van o.a. radio, televisie, telefoon, fax en internet, inclusief bijbehorende netwerk en/of randapparatuur.
- o. Omgevingsvergunning:
een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- p. Onroerende Zaak:
de grond en de eventueel zich daarop/daarin bevindende opstallen die het object van de Koopovereenkomst vormen.

- q. Particulier Opdrachtgeverschap:
situatie waarbij één of meer natuurlijke personen, die als Koper staan vermeld in de Koopovereenkomst, de volledige juridische zeggenschap hebben over en verantwoordelijk zijn voor het gebruik van de Onroerende Zaak, het ontwerp en de bouw van de woning en die de woning bouwen uitsluitend voor eigen gebruik (en derhalve niet voor de verkoop of verhuur aan derden). Hieronder worden uitdrukkelijk niet verstaan collectieven.
- r. Sociale Huurwoning:
een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag.
- s. Vervreemden:
onder andere juridische of economische Eigendomsoverdracht, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verkoop, verhuur, pacht en ingebruikgeving.
- t. Vervroegde Ingebruikneming:
Ingebruikneming van de Onroerende Zaak voordat Notarieel Transport heeft plaatsgevonden.

Hoofdstuk 2: Bepalingen die altijd van toepassing zijn

Artikel 2.1 Betaling Koopprijs

1. De Koper is binnen één (1) maand na het aangaan van de Koopovereenkomst een aanbetaling verschuldigd van 10% (tien procent) van de Koopprijs, tenzij het Notarieel Transport binnen één maand na ondertekening van de Koopovereenkomst plaatsvindt.
2. Bij gebreke van tijdige betaling van het in lid 1 van dit artikel genoemde bedrag, is de Koper zonder ingebrekestelling in verzuim overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW en zal over de periode vanaf de in de Koopovereenkomst aangegeven betaaldatum tot aan de daadwerkelijke datum van betaling een door de gemeenteraad jaarlijks vastgestelde rente zijn verschuldigd.
3. Uiterlijk op de in de Koopovereenkomst overeengekomen datum van Notarieel Transport, dient de volledige Koopprijs, inclusief de eventueel verschuldigde rente, belastingen, vergoedingen en boete(s) te zijn voldaan aan de Gemeente of te zijn bijgeschreven op een derdenrekening van de notaris die de Notariële Akte verlijdt.
4. Indien de Koper de volledige Koopprijs, inclusief de eventueel verschuldigde rente, belastingen, vergoedingen en boete(s), niet heeft voldaan op de in de Koopovereenkomst vermelde uiterste datum van Notarieel Transport, dan zal de Gemeente niet overgaan tot Notarieel Transport van de Onroerende Zaak.

Artikel 2.2 Notarieel Transport

1. Uiterlijk op de in de Koopovereenkomst overeengekomen datum dient het Notarieel Transport plaats te vinden.
2. De Gemeente is gerechtigd om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden indien door of door toedoen van de Koper niet wordt overgegaan tot Notarieel Transport op de in de Koopovereenkomst overeengekomen datum. De Gemeente kan de Koper onder (financiële) voorwaarden uitstel verlenen van Notarieel Transport. Indien de Gemeente overgaat tot ontbinding, is artikel 2.17 (Niet-nakoming van verplichtingen) van de AV 2019 van toepassing.
3. De Onroerende Zaak is voor rekening en risico van de Koper met ingang van de datum van Notarieel Transport.

Artikel 2.3 Vervroegde Ingebruikneming

1. Het is de Koper niet toegestaan om de Onroerende Zaak in gebruik te nemen voordat het Notarieel Transport, als bedoeld in artikel 2.2 (Notarieel Transport) van de AV 2019, heeft plaatsgevonden, tenzij de Koper daarvoor vooraf schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente heeft verkregen. Publiekrechtelijke toestemming, zoals het verlenen van een Omgevingsvergunning, geldt niet als de hiervoor bedoelde toestemming.
2. Een verzoek tot Vervroegde Ingebruikneming dient minimaal tien (10) werkdagen voor de beoogde Vervroegde Ingebruikneming schriftelijk en gemotiveerd te worden ingediend. Indien de Gemeente toestemming verleent, dan zal de Gemeente hieraan nadere voorwaarden verbinden. Eén van de voorwaarden is dat de Koper voor de Vervroegde Ingebruikneming de volledige Koopprijs heeft voldaan.

3. De Onroerende Zaak is voor rekening en risico van de Koper met ingang van de datum van Vervroegde Ingebruikneming.
4. De Koper dient er rekening mee te houden dat het vervroegd in gebruik nemen van de Onroerende Zaak juridische, financiële en/of fiscale gevolgen kan hebben. Deze komen geheel voor rekening en risico van de Koper.

Artikel 2.4 Staat van overdracht, bijzondere lasten en beperkingen

1. De Onroerende Zaak wordt ten tijde van Notarieel Transport geleverd en aanvaard in Bouwrijpe Staat. In geval van Vervroegde Ingebruikneming wordt de Onroerende Zaak geleverd en aanvaard in de staat waarin de Onroerende Zaak zich op het moment van Vervroegde Ingebruikneming bevindt. Partijen kunnen in de Koopovereenkomst een andere staat van overdracht overeenkomen.
2. Voor zover in de Koopovereenkomst niet anders is bepaald, geldt het volgende:
 - a. De Gemeente is bevoegd tot levering van de Onroerende Zaak.
 - b. De Onroerende Zaak is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
 - c. Voor de Gemeente bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
 - d. Aan de Gemeente is niet bekend dat de Onroerende Zaak is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5, noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
 - e. aan de Gemeente is niet bekend, dat de Onroerende Zaak onderhevig is aan gemeentelijke- en/of niet-gemeentelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.
 - f. De Gemeente zal de Onroerende Zaak leveren vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Artikel 2.5 Lasten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot het Vervreemden alsmede die met betrekking tot het Notarieel Transport en de Vervroegde Ingebruikneming zijn voor rekening en risico van de Koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de Onroerende Zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgend op de datum van Notarieel Transport of, indien hiervan sprake is, op de datum van Vervroegde Ingebruikneming, voor rekening en risico van de Koper.

Artikel 2.6 Uitgiftetekening/over- en ondermaat

1. Van de Koopovereenkomst maakt een uitgiftetekening deel uit waarop de over te dragen Onroerende Zaak met globale perceeloppervlakte staat aangegeven.
2. Verschil tussen de werkelijke grootte van de Onroerende Zaak, die zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster en de grootte die in de Koopovereenkomst en op de daarbij behorende uitgiftetekening is aangegeven, wordt niet verrekened tenzij het verschil groter is dan vijf procent (5%) van de in de Koopovereenkomst genoemde oppervlakte en het te verrekenen bedrag minimaal € 750,- (zevenhonderdvijftig euro) bedraagt. De verrekening zal enkel geschieden, indien de Koper dan wel de

Gemeente binnen drie (3) maanden nadat de Koper dan wel de Gemeente door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting daartoe schriftelijk verzoekt.

Artikel 2.7 Aanwijzing grenzen Onroerende Zaak

1. Voor start bouw zullen de voorlopige grenzen van de Onroerende Zaak door de Gemeente in bijzijn van de Koper worden aangewezen door middel van uitzetting in het terrein.
2. De aanwijzing is geen toestemming in de zin van artikel 2.3 (Vervroegde Ingebruikneming) van de AV 2019.
3. De grenzen worden slechts eenmaal op kosten van de Gemeente aangewezen. Indien de Koper opnieuw om aanwijzing vraagt, zullen de kosten die hiermee zijn gemoeid, door de Koper worden gedragen.

Artikel 2.8 Kadastrale aanwijzing en uitmeting

1. Partijen geven op grond van artikel 104 van de Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de Onroerende Zaak en de eventueel te vestigen zakelijke rechten te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting door het Kadaster. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door Partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.
2. De Koper machtigt de Gemeente om de kadastrale uitmeting van de Onroerende Zaak en van de eventueel te vestigen zakelijke rechten aan het Kadaster te verzorgen.
3. De kosten voor de kadastrale aanwijzing(en) en uitmeting(en) zijn voor rekening van de Koper.
4. Tot het moment van vaststelling van de definitieve kadastrale grenzen van de Onroerende Zaak en de eventueel te vestigen zakelijke rechten in het Kadaster, is artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.9 Aansluitplicht Nutsvoorzieningen

1. De te realiseren woning(en), (maatschappelijke) voorziening(en) en/of het commercieel onroerend goed dienen door of namens de Koper blijvend te worden aangesloten op het, door of namens de Gemeente, aangelegde rioleringsstelsel en op de overige Nutsvoorzieningen, water, elektriciteit en, indien van toepassing, stadsverwarming. De Koper dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de Gemeente (voor wat betreft de riolering) en de nutsbedrijven (voor wat betreft de overige Nutsvoorzieningen). Alle aansluitkosten komen voor rekening van de Koper. De Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdienstbaarheden en/of opstalrechten indien de Gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.
2. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.10 Gedoogplicht

1. De Koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven de Onroerende Zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen, zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke, worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De Gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen.

2. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door of namens de Gemeente plaatsvinden na overleg met de Koper.
3. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van de Koper dient te komen zal door of namens de Gemeente, naar keuze van de Koper, op kosten van de Gemeente worden hersteld of naar redelijkheid aan de Koper worden vergoed.
4. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.11 Tijdelijk vervreemdingsverbod

1. De Koper mag de Onroerende Zaak niet zonder schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente Vervreemden zolang op de Onroerende Zaak het Bouwplan niet is gerealiseerd.
2. Voor vestiging van het recht van hypotheek na Notarieel Transport is geen toestemming van de Gemeente nodig.
3. De Koper dient een schriftelijk en gemotiveerd verzoek in te dienen bij de Gemeente. Indien de Gemeente toestemming verleent, dan kunnen daaraan (financiële) voorwaarden worden verbonden.
4. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
5. Bij niet nakoming van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 100.000,- (honderdduizend euro).

Artikel 2.12 Milieukundig onderzoek

1. Tenzij anders is overeengekomen, heeft de Gemeente omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de Onroerende Zaak een verkennend bodemonderzoek verricht, waarvan een rapport is opgesteld. In dit rapport is de milieukundige toestand van de bodem van de Onroerende Zaak omschreven. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn opgenomen in de Koopovereenkomst.
2. Indien de Koper een aanvullend bodemonderzoek wenst te verrichten in de Onroerende Zaak, is hij daartoe gerechtigd. De hieraan gelieerde (on)kosten zijn volledig voor rekening en risico van de Koper.
3. Indien voor de datum van Notarieel Transport of voor de datum van Vervroegde Ingebruikneming van de Onroerende Zaak zou blijken van de aanwezigheid van de in lid 1 van dit artikel bedoelde stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van de Koper in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij, zonder dat de bodem wordt gesaneerd, de Onroerende Zaak aanvaardt, hebben de Koper en de Gemeente ieder het recht om de overeenkomst eenzijdig en kosteloos te ontbinden. De door de Koper reeds verrichte betalingen zullen alsdan volledig aan hem worden gerestitueerd.
4. Het (rest)risico van aanwezigheid van verontreinigde grond welke niet blijkt uit dit bodemonderzoek doch na Notarieel Transport of Vervroegde Ingebruikneming bij afgraving wel aanwezig lijkt te zijn, is voor rekening van de Koper waarvoor de Koper de Gemeente niet aansprakelijk stelt en vrijwaart voor aanspraken van derden.

5. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan bodemvreemde materialen als funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij zich hierin onaanvaardbare stoffen bevinden, zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
6. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) en artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.13 Sonderingsonderzoek

Indien de Koper een sonderingsonderzoek wil laten verrichten teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem van de Onroerende Zaak, dan doet de Koper dit voor eigen rekening en risico. De Koper stemt dit voorafgaand aan het sonderingsonderzoek af met de Gemeente.

Artikel 2.14 Ontgraving, afvoer zand en grond

1. Alvorens door de Koper met het doen van ontgravingen in de Onroerende Zaak wordt begonnen, zullen door en voor rekening van de Koper voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van verzakkingen van (of in) de aangrenzende gebouwen, terreinen, wegen, vaarwegen of oevers.
2. De Koper is verplicht de (zwarte) grond die vrijkomt bij de (her)inrichting van de Onroerende Zaak af te laten voeren naar een erkende verwerker voor zover die (zwarte) grond niet op voornoemde Onroerende Zaak kan worden (her)verdeeld. Alle kosten die verband houden met het transport naar en de inname door voornoemde verwerker komen geheel voor rekening van de Koper.
3. De Koper is verplicht een eventueel overschot aan zand ter beschikking te stellen aan de Gemeente door deze af te voeren naar een door de Gemeente aan te wijzen locatie. De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van de Koper. De Gemeente zal hiervoor geen vergoeding verstrekken.
4. Bij overtreding van het bepaalde in lid 2 en lid 3 van dit artikel verbeurt de Koper ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,- (vijfentwintigduizend euro) onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om de ongewijzigde nakoming van het bepaalde in lid 2 en lid 3 van dit artikel te vorderen.

Artikel 2.15 Faillissement en beslag

1. Indien de Koper voor de datum van Notarieel Transport in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling, faillissement of gerechtelijke schuldsanering van de Koper is aangevraagd of in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap alsmede wanneer er executoriaal beslag op zaken en vermogensrechten van de Koper wordt gelegd, is de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. De Koper heeft in dit geval geen recht op terugbetaling of kwijtschelding van de aanbetaling van tien procent (10%) van de Koopprijs.
2. Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel en de Onroerende Zaak op dat moment door de Koper vervroegd in gebruik is genomen, dan is de Koper na een eerste verzoek daartoe door de Gemeente verplicht de Onroerende Zaak onverwijld weer in de macht van de Gemeente terug te brengen, in de oorspronkelijk staat waarin deze zich bevond bij Vervroegde Ingebruikneming van

de Onroerende Zaak. Reeds betaalde gedeelten van de Koopprijs zullen worden gerestitueerd tot negentig procent (90%) van de Koopprijs.

Artikel 2.16 Aansprakelijkheid meerdere personen als Koper

Indien in de Koopovereenkomst meer dan één natuurlijke en/of rechtspersoon als de Koper staat genoemd, zijn deze natuurlijke en/of (rechts)personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de Koopovereenkomst.

Artikel 2.17 Niet-nakoming van verplichtingen

1. De Koper verbeurt zonder rechterlijke tussenkomst bij niet-, niet tijdige- of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en/of op de Koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2019, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn waarin niet, niet tijdig of niet behoorlijk is nagekomen, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopprijs tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig ander artikel van de Koopovereenkomst dan wel van de AV 2019 afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling van toepassing is. Naast de boete behoudt de Gemeente het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel, behoudt de Gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit de Koopovereenkomst en/of op de Koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2019 recht op nakoming te vorderen of de Koopovereenkomst (gedeeltelijk) te ontbinden.
3. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.18 Kettingbeding en derdenbeding

1. De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om de daartoe aangewezen artikelen in de Koopovereenkomst en de van toepassing zijnde artikelen uit de AV 2019 bij vervreemding van de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen woordelijk op te nemen in de Notariële Akte, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000,- (honderdduizend euro) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 van dit artikel is bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, dat ook de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 van dit artikel opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Artikel 2.19 Kwalitatieve verplichting

1. De in de Koopovereenkomst en in de AV 2019 daartoe aangewezen artikelen rusten als kwalitatieve verplichting op de Onroerende Zaak en gaan van rechtswege over op degene(n) die de Onroerende Zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) die van de

rechthebbende een recht tot gebruik van de Onroerende Zaak zal/zullen verkrijgen, mede gebonden zal/zullen zijn.

2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Hoofdstuk 3: Bepalingen die altijd van toepassing zijn in geval van Particulier Opdrachtgeverschap

Artikel 3.1 Bouwplan

1. De Koper zal de Onroerende Zaak bebouwen en in stand houden overeenkomstig het in de Koopovereenkomst overeengekomen en door de Gemeente goedgekeurde Bouwplan.
2. De Koper verbindt zich geen aanvraag Omgevingsvergunning te doen voordat de Gemeente het Bouwplan heeft goedgekeurd.
3. De Koper dient voor of uiterlijk op de in de Koopovereenkomst aangegeven datum een Omgevingsvergunning in bezit te hebben, overeenkomstig het alsdan goedgekeurde Bouwplan.
4. De Koper is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, et cetera, die benodigd zijn voor de realisatie van het Bouwplan.

Artikel 3.2 Wijzigen Bouwplan

1. Het is de Koper niet toegestaan om de Onroerende Zaak te bebouwen in afwijking van het Bouwplan, behoudens schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente. Publiekrechtelijke toestemming, zoals het verlenen van een Omgevingsvergunning, geldt niet als de hiervoor bedoelde toestemming.
2. Indien de Gemeente toestemming verleent, dan kunnen daaraan voorwaarden worden verbonden, waaronder een verhoging van de Koopprijs. De Koper heeft nimmer recht op een verlaging van de Koopprijs.
3. Bij overtreding van het gestelde in lid 1 van dit artikel, is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 25.000,-, (vijfentwintig duizend euro) onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming te vorderen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel. De Gemeente kan daartoe zonder rechterlijke tussenkomst aan de Koper een boete opleggen van € 500,- (vijfhonderd euro) per dag dat de overtreding voortduurt.
4. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 3.3 Start bouw

De Koper dient binnen één (1) jaar na datum Notarieel Transport te starten met de bouw. Onder het starten van de bouw wordt verstaan dat de palen zijn geheid en/of de fundamenteen zijn gelegd.

Artikel 3.4 Teruglevering Onroerende Zaak

1. Indien Koper de bebouwing niet uiterlijk binnen drie (3) jaar na Notarieel Transport heeft voltooid, kan de Koper door de Gemeente worden verplicht om de Onroerende Zaak binnen de door de Gemeente gestelde termijn terug te leveren aan de Gemeente.

2. De teruglevering van de Onroerende Zaak aan de Gemeente zal geschieden tegen restitutie door de Gemeente aan de Koper van negentig procent (90%) van de alsdan geldende grondwaarde met een maximum van negentig procent (90%) van de door de Koper voor de desbetreffende Onroerende Zaak betaalde Koopprijs. De alsdan geldende grondwaarde wordt bepaald door een door de Gemeente aan te wijzen, onafhankelijke taxateur. De Gemeente is over de restitutie geen indexering of rentevergoeding verschuldigd. Alle kosten verband houdende met de teruglevering, waaronder de notariële kosten en de verschuldigde belastingen, zijn voor rekening en risico van de Koper.
3. De Onroerende Zaak zal bij teruglevering worden overgedragen in de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin deze zich bevond bij Notarieel Transport. De Koper kan de Gemeente verzoeken om de Onroerende Zaak terug te nemen in een gewijzigde feitelijke, juridische en fiscale staat ten opzichte van het Notarieel Transport. Indien de Gemeente hiermee instemt, kan zij hier (financiële) voorwaarden aan verbinden.
4. Indien de Koper de Onroerende Zaak niet binnen door de Gemeente gestelde termijn heeft teruggebracht in de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin deze zich bevond bij Notarieel Transport, dan zal de Gemeente daartoe overgaan. De Koper zal daarbij aan de Gemeente de eventuele kosten en schade vergoeden die de Gemeente maakt en lijdt door de veranderde toestand van de Onroerende Zaak ten opzichte van de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin de Onroerende Zaak zich bevond op de datum van Notarieel Transport. De hiervoor bedoelde kosten en schade kunnen onder meer bestaan uit de kosten van sloop van reeds door de Koper gerealiseerde bebouwing, fiscale kosten of de daartoe uitgevoerde voorbereidingswerkzaamheden. Deze kosten en schade zullen worden verrekend met het te restitueren bedrag als benoemd in lid 2 van dit artikel.

Artikel 3.5 Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop

1. De Koper verplicht zich de op de Onroerende Zaak te bouwen c.q. gebouwde woning gedurende twee (2) achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de woning, uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. In specifieke situaties kan de Gemeente hiervan afwijken.
2. Het is de Koper gedurende de in lid 1 van dit artikel gestelde termijn niet toegestaan om de woning en/of de Onroerende Zaak te Vervreemden. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.
3. De termijn zoals bedoeld in lid 1 vangt aan op de datum waarop de Koper (met zijn eventuele gezinsleden) als bewoner(s) van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen is ingeschreven.
4. Het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
 - a. overlijden van de Koper of één van zijn gezinsleden;
 - b. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - c. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
5. Burgemeester en Wethouders kunnen na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel. Ontheffing wordt verleend, mits de Koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen overlegt, in het geval van:
 - a. verandering van werkkring van de Koper of van diens partner op grond waarvan redelijkerwijs uit Almere verhuisd dient te worden;
 - b. ontbinding van het huwelijk van de Koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;
 - c. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de Koper of één van zijn gezinsleden;

Aan de ontheffing kunnen door Burgemeester en Wethouders nadere voorwaarden worden verbonden.

6. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 50.000,- (vijftigduizend euro).
7. De in het voorgaande lid bedoelde boete moet worden voldaan binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende mededeling door de Gemeente, doch in ieder geval uiterlijk op het tijdstip dat de Onroerende Zaak en/of de daarop te bouwen c.q. gebouwde woning aan derden in juridische of economische eigendom zal worden overgedragen dan wel zal worden bezwaard met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht (m.u.v. het recht van hypotheek).
8. De notaris, belast met de vervreemding van de Onroerende Zaak en/of van de daarop te bouwen c.q. gebouwde woning binnen de in lid 1 bedoelde termijn, dient bij de Gemeente te informeren of de in lid 5 bedoelde ontheffing is verleend. In het geval vorenbedoelde ontheffing niet is verleend, dient de notaris de in de in lid 6 bedoelde boete bij (de Koper als) de verkopende partij in rekening te brengen en aan de Gemeente af te dragen. Voor zover nodig machtigt (de Koper als) de verkopende partij de betreffende notaris onherroepelijk om te handelen als hiervoor omschreven.

Hoofdstuk 4: Bepalingen die altijd van toepassing zijn in geval van woningbouw (niet zijnde Particulier Opdrachtgeverschap), (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed

Titel A: algemeen

Artikel 4.1 Bouwplan

1. De Koper zal de Onroerende Zaak bebouwen overeenkomstig het in de Koopovereenkomst overeengekomen Bouwplan.
2. De Koper is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, et cetera, die benodigd zijn voor de realisatie van het Bouwplan.

Artikel 4.2 Wijzigen Bouwplan

1. Het is de Koper niet toegestaan om de Onroerende Zaak te bebouwen in afwijking van het Bouwplan, behoudens schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente. Publiekrechtelijke toestemming, zoals het verlenen van een Omgevingsvergunning, geldt niet als de hiervoor bedoelde toestemming.
2. Indien de Gemeente toestemming verleent, kan zij daar voorwaarden aan verbinden, waaronder een verhoging van de Koopprijs. De Koper heeft nimmer recht op een verlaging van de Koopprijs.
3. Bij overtreding van het gestelde in lid 1 van dit artikel, is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,- (honderdduizend euro) onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming te vorderen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel. De Gemeente kan daartoe zonder rechterlijke tussenkomst aan de Koper een boete opleggen van € 2.000,- (tweeduizend euro) per dag dat de overtreding voortduurt.
4. Bij overtreding van het gestelde in lid 1 van dit artikel kan de Gemeente de Koper zonder rechterlijke tussenkomst een boete opleggen van € 2.000,- (tweeduizend euro) per dag dat de overtreding voortduurt.
5. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel zolang de bebouwing op de Onroerende Zaak niet is voltooid conform het Bouwplan.

Artikel 4.3 Teruglevering Onroerende Zaak

1. Indien de Koper de bebouwing niet uiterlijk binnen drie (3) jaar na Notarieel Transport heeft voltooid, kan de Koper door de Gemeente worden verplicht om de Onroerende Zaak binnen de door de Gemeente gestelde termijn terug te leveren aan de Gemeente.
2. De teruglevering van de Onroerende Zaak aan de Gemeente zal geschieden tegen restitutie door de Gemeente aan de Koper van negentig procent (90%) van de alsdan geldende grondwaarde met een maximum van negentig procent (90%) van de door de Koper voor de desbetreffende Onroerende Zaak betaalde Koopprijs. In de Koopovereenkomst kan de Gemeente een ander percentage opnemen. De alsdan geldende grondwaarde wordt bepaald door een door de Gemeente aan te wijzen, onafhankelijke taxateur. De Gemeente is over de restitutie geen indexering of rentevergoeding verschuldigd. Alle kosten verband

houdende met de teruglevering, waaronder de notariële kosten en de verschuldigde belastingen, zijn voor rekening en risico van de Koper.

3. De Onroerende Zaak zal bij teruglevering worden overgedragen in de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin deze zich bevond bij Notarieel Transport dan wel bij Vervroegde Ingebruikneming. De Koper kan de Gemeente verzoeken om de Onroerende Zaak terug te nemen in een gewijzigde feitelijke, juridische en fiscale staat ten opzichte van het Notarieel Transport dan wel de Vervroegde Ingebruikneming. Indien de Gemeente toestemming verleent, kan zij daaraan (financiële) voorwaarden verbinden.
4. Indien de Koper de Onroerende Zaak niet binnen door de Gemeente gestelde termijn heeft teruggebracht in de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin deze zich bevond bij Notarieel Transport, dan zal de Gemeente daartoe overgaan. De Koper zal daarbij aan de Gemeente de eventuele kosten en schade vergoeden die de Gemeente maakt en lijdt door de veranderde toestand van de Onroerende Zaak ten opzichte van de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin de Onroerende Zaak zich bevond op de datum van Notarieel Transport dan wel bij Vervroegde Ingebruikneming. De hiervoor bedoelde kosten en schade kunnen onder meer bestaan uit de kosten van sloop van reeds door de Koper gerealiseerde bebouwing, fiscale kosten of de daartoe uitgevoerde voorbereidingswerkzaamheden. Deze kosten en schade zullen worden verrekend met het te restitueren bedrag als benoemd in lid 2 van dit artikel.

Titel B: alleen van toepassing in geval van woningbouw (niet zijnde Particulier Opdrachtgeverschap)

Artikel 4.4 Functiebescherming Sociale Huurwoningen (van toepassing op sociale huur)

1. De Koper verplicht zich de op de verkochte Onroerende Zaak te stichten Sociale Huurwoning(en) uitsluitend te zullen gebruiken als Sociale Huurwoning(en). Het is de Koper zonder voorafgaande schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan om de te stichten woning(en) anders te gebruiken dan als Sociale Huurwoning(en).
2. Indien de Gemeente toestemming verleent, dan kan zij daaraan voorwaarden verbinden, onder andere omtrent de fasering van de omzetting en het te betalen bedrag aan de Gemeente als gevolg van de meerwaarde van de Onroerende Zaak door deze omzetting. De meerwaarde, en daarmee het te betalen bedrag, zal worden vastgesteld door het verschil te nemen tussen de destijds in de Koopovereenkomst vermelde Koopprijs, opgehoogd met de CPI indexering zoals vermeld in de Koopovereenkomst, en de op het moment van toestemming door de Gemeente gehanteerde grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen.
3. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel voor een periode van dertig (30) jaar na datum van het verlijden van de Notariële Akte tussen de Gemeente en de Koper.

Artikel 4.5 Omzetting huur naar koop (van toepassing op vrije sector huur)

1. De Koper verplicht zich de op de Onroerende Zaak te stichten huurwoning(en) uitsluitend te zullen gebruiken als huurwoning(en). Het is de Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan om de te stichten huurwoning(en) om te zetten naar koopwoningen(en).
2. Indien de Gemeente toestemming verleent, dan kan zij daaraan voorwaarden verbinden, onder andere omtrent de fasering van de omzetting en het te betalen bedrag aan de Gemeente als gevolg van de

meerwaarde van de Onroerende Zaak door deze omzetting. De meerwaarde, en daarmee het te betalen bedrag, zal worden vastgesteld door het verschil te nemen tussen de destijds in de Koopovereenkomst vermelde Koopprijs, opgehoogd met de CPI indexering zoals vermeld in de Koopovereenkomst, en de op het moment van toestemming door de Gemeente gehanteerde grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen.

3. In de Koopovereenkomst worden nadere afspraken gemaakt over de hoogte van de huur en huurstijgingen.
4. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel voor een periode van vijftien (15) jaar na datum van het verlijden van de Notariële Akte tussen de Gemeente en de Koper.

Artikel 4.6 Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop

De Gemeente kan de Koper een verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop (laten) opleggen. Dit wordt in de Koopovereenkomst verder uitgewerkt.

Artikel 4.7 Overdracht bij koop-/aannemingsovereenkomst

Het is de Koper toegestaan de Onroerende Zaak te Vervreemden, eventueel voordat de bebouwing tot stand is gekomen, als deze vervreemding geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de Koopovereenkomst genoemde Koper en (een) derde(n) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst ten behoeve van de bouw van woningen en/of appartementen op de verkochte grond, onder de voorwaarden dat:

- a. In de tussen de Koper en zijn rechtsopvolger(s) te sluiten overeenkomst(en) wordt opgenomen de verplichting ten opzichte van de Gemeente dat de rechtsopvolger(s) de door hen gekochte grond door of namens de Koper zullen doen bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde Bouwplan. De rechtsopvolger(s) aanvaard(t)(en) daarbij deze verplichting ten behoeve van de Gemeente en is (zijn) verplicht deze door te leggen aan diens rechtsopvolger(s).
- b. De Koper zich tegenover de Gemeente garant stelt voor de bouw en de gestelde termijnen, waartoe hij zich tegenover de Gemeente en de hiervoor in sub a van dit artikel bedoelde rechtsopvolger(s) heeft verplicht.

Titel C: alleen van toepassing in geval van (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed

Artikel 4.8 Betaling bij uitbreiding BVO

1. Het is de Koper niet toegestaan om het aantal vierkante meters BVO ten opzichte van het bepaalde in de Notariële Akte uit te breiden, behoudens schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente. Publiekrechtelijke toestemming, zoals het verlenen van een Omgevingsvergunning, geldt niet als de hiervoor bedoelde toestemming.
2. Indien de Gemeente toestemming verleent, dan is de Koper verplicht tot voldoening van een bedrag aan de Gemeente, berekend op basis van het aantal meer te realiseren vierkante meters BVO ten opzichte van de in de Eerste Notariële Akte aangegeven bebouwing, tegen de alsdan door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen.
3. Het in lid 1 van dit artikel bedoelde bedrag dient aan de Gemeente te worden voldaan. De Gemeente stuurt de Koper hiertoe een factuur. De Koper betaalt de factuur binnen de op de factuur gestelde termijn.

4. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van twee keer de grondwaarde van de uitbreiding in vierkante meters BVO met een minimum van € 100.000,- (honderdduizend euro).
5. Het in dit artikel bepaalde geldt voor een periode van tien (10) jaar en gaat in op de dag volgend op de datum van het verlijden van de Eerste Notariële Akte.
6. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) is gedurende de in het vorige lid genoemde termijn van tien (10) jaar van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 4.9 Wijzigen bestemming

1. Het is de Koper niet toegestaan om de bestemming van de Onroerende Zaak, zoals omschreven in de Koopovereenkomst, na realisatie van het Bouwplan te wijzigen, behoudens schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente. De bestemming in de Koopovereenkomst is niet per definitie gelijk aan de (publiekrechtelijke) bestemming, zoals opgenomen in het bestemmingsplan.
2. Indien de Gemeente toestemming verleent, dan kan de Gemeente de Koper verplichten tot voldoening van een bedrag aan de Gemeente. Het bedrag wordt berekend op basis van de gewijzigde bestemming ten opzichte van de in de Eerste Notariële Akte opgenomen bestemming, tegen de alsdan door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke bestemmingen. De Koper heeft nimmer recht op een verlaging van de Koopprijs.
3. Bij overtreding van het gestelde in lid 1 van dit artikel kan de Gemeente de Koper, zonder rechterlijke tussenkomst, een boete opleggen van € 2000,- (tweeduizend euro) per dag dat de overtreding voortduurt.
4. Het in dit artikel bepaalde geldt voor een periode van tien (10) jaar en gaat in op de dag volgend op de datum van het verlijden van de Eerste Notariële Akte.
5. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) is gedurende de in het vorige lid genoemde termijn van tien (10) jaar van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 4.10 Splitsingsverbod bedrijf en Bedrijfswoning

1. Het is de Koper, nu en in de toekomst, verboden de door hem te bouwen dan wel de reeds gebouwde (Bedrijfs)woning met het daarbij behorende perceelgedeelte afzonderlijk van de rest van de Onroerende Zaak over te dragen of met enig beperkt recht te bezwaren behoudens voorafgaande schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente. Indien de Gemeente toestemming verleent, dan kan zij daar voorwaarden aan verbinden, waaronder een verhoging van de Koopprijs.
2. Bij overtreding van het in lid 1 van dit artikel genoemde vervreemdingsverbod verbeurt de Koper ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk na constatering van het feit van de zonder toestemming gerealiseerde verkoop, opeisbare boete van € 100.000,- (honderdduizend euro).
3. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) 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.

ERRATUM AV 2019

Behorend bij de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 (AV 2019) van de Gemeente Almere

De hierna opgenomen bepaling vervangt per direct het in de AV 2019 opgenomen artikel 4.6 'Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop'.

Artikel 4.6 Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot vervreemding

Conform artikel 4.6 (Verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop) van de AV 2019 verplicht en verbindt de Koper zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, in de met de Particuliere Kopers/Eindgebruikers te sluiten overeenkomsten ten behoeve van de Gemeente de volgende bepaling op te nemen:

Zelfbewoningsverplichting en vervreemdingsverbod

1. *De Koper verplicht zich de op de Onroerende Zaak te bouwen c.q. gebouwde woning gedurende twee (2) achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de woning, uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. In specifieke situaties kan de Gemeente hiervan afwijken.*
2. *Het is de Koper gedurende de in lid 1 van dit artikel gestelde termijn niet toegestaan om de woning en/of de Onroerende Zaak te Vervreemden. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.*
3. *De termijn zoals bedoeld in lid 1 vangt aan op de datum waarop de Koper (met zijn eventuele gezinsleden) als bewoner(s) van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen is ingeschreven.*
4. *Het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:*
 - a. *overlijden van de Koper of één van zijn gezinsleden;*
 - b. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;*
 - c. *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.*
5. *Burgemeester en Wethouders kunnen na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel. Ontheffing wordt verleend, mits de Koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen overlegt, in het geval van:*
 - a. *verandering van werkring van de Koper of van diens partner op grond waarvan redelijkerwijs uit Almere verhuisd dient te worden;*
 - b. *ontbinding van het huwelijk van de Koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;*
 - c. *verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de Koper of één van zijn gezinsleden;**Aan de ontheffing kunnen door Burgemeester en Wethouders nadere voorwaarden worden verbonden.*
6. *Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 50.000,- (vijftigduizend euro).*
7. *De in het voorgaande lid bedoelde boete moet worden voldaan binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende mededeling door de Gemeente, doch in ieder geval uiterlijk op het tijdstip dat de Onroerende Zaak en/of de daarop te bouwen c.q. gebouwde woning aan derden in juridische of economische eigendom zal worden overgedragen dan wel zal worden bezwaard met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht (m.u.v. het recht van hypotheek).*

8. *De notaris, belast met de vervreemding van de Onroerende Zaak en/of van de daarop te bouwen c.q. gebouwde woning binnen de in lid 1 bedoelde termijn, dient bij de Gemeente te informeren of de in lid 5 bedoelde ontheffing is verleend. In het geval vorenbedoelde ontheffing niet is verleend, dient de notaris de in de in lid 6 bedoelde boete bij (de Koper als) de verkopende partij in rekening te brengen en aan de Gemeente af te dragen. Voor zover nodig machtigt (de Koper als) de verkopende partij de betreffende notaris onherroepelijk om te handelen als hiervoor omschreven.*