

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
30-12-2022 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 85770 nummer 12.

De bewaarder.

AKTE VAN LEVERING

*Project New Brooklyn D1 te Almere
(grondgebonden woningen)*

81440

Heden, negenentwintig december tweeduizend tweeëntwintig, verschenen voor mij, Meester Willem Henri Mischa Berkenbosch, notaris, gevestigd te Almere:

1. mevrouw Lindsay Cheyenne Rob, geboren te Almere op dertig september negentienhonderdzevenennegentig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 1314 VB Almere, W. Dreesweg 2, te dezen handelend als gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Heijmans Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Rosmalen (gemeente 's-Hertogenbosch), kantoorhoudende te 5248 JT Rosmalen, Nederland, Graafsebaan 65, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16086625, hierna te noemen: **Verkoper**;
2. mevrouw **NINA SURYA EKEN**, wonende Ruiseveenpad 80, 1106 AN Amsterdam, geboren te Amsterdam op zestien juni negentienhonderd tweeënnegentig, (Nationaal Paspoort nummer: NY25RPRK5, uitgegeven te Amsterdam op zeven januari tweeduizend vijftien), thans ongehuwd en niet geregistreerd (geweest) als partner, hierna te noemen: **Koper**.

Verkoper en Koper hierna tezamen te noemen: **Partijen**.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

A. KOOP/LEVERING

Verkoper heeft bij koop-/aannemingsovereenkomst (hierna te noemen: **de KAO**) gedateerd veertien september tweeduizend tweeëntwintig verkocht en levert ter uitvoering daarvan hierbij aan Koper, die verklaart te hebben gekocht en bij deze te aanvaarden:

een perceel bouwterrein (bouwnummer 7), bestemd voor de realisatie van een grondgebonden woning cum annexis, gelegen in het plangebied Europakwartier Oost I te Almere (onderdeel van het project New Brooklyn Veld D1), plaatselijk bekend Letlandstraat 12, 1362 KM Almere, kadastraal bekend gemeente Almere sectie W, nummer 5362, groot (ongeveer) éénhonderd negentien vierkante meter (119 m²), aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

hierna aangeduid als: **Verkochte**.

Het Verkochte is schetsmatig met gemeld bouwnummer weergegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening.

Wettelijke bedenktijd

Koper verklaart een origineel exemplaar van de getekende KAO te hebben ontvangen. Koper heeft geen gebruik gemaakt van het hem toekomende wettelijke recht tot ontbinding van de KAO.

B. EIGENDOMSVERKRIJGING VERKOPER

Het projectgebied -waarvan het Registergoed onderdeel uitmaakt- is door Verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijftientwintig augustus tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84867,

nummer 54, van een afschrift van een akte van levering op diezelfde dag voor mr. J.A.G. Milder, notaris te Almere, verleden (hierna te noemen: **de Aankomsttitel**).

C. KOOP- EN AANNEEMSOM/KWIJTING/KOSTEN

1. De koop tussen Verkoper en Koper is gesloten voor een koopprijs van TWEEHONDERDDRIEËNVEERTIGDUIZEND ZEVENTIG EURO (€ 243.070,00), welke koopprijs is bestaat uit:
 - a. grondkosten ad ÉÉNHONDERDVIJFENNEGENTIGDUIZEND ÉÉNHONDERDVIJFENTWINTIG EURO (€ 195.125,00);
 - b. voorbereidingskosten grond ad ZEVENENVEERTIGDUIZEND NEGENHONDERDVIJFENVEERTIG EURO (€ 47.945,00), inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.
2. Op grond van de KAO heeft Verkoper zich voorts verplicht tot (af)bouw op het Verkochte een woonhuis met aanbehoren overeenkomstig de technische omschrijving en tekeningen waarnaar in de KAO wordt verwezen, zulks voor een aanneemsom van DRIEHONDERDVIJFTIENDUIZEND DRIEHONDERDVIJF EURO (€ 315.305,00), inclusief éérentwintig procent (21%) omzetbelasting.
3. De thans door Koper verschuldigde bedragen zijn door Koper voldaan door storting op een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt, aangehouden door mij, notaris, onder de naam: Trip Notarissen Almere.
Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van deze bedragen.
4. Koper verbindt zich de (nog resterende) termijnen van de aanneemsom stipt op de vervaldagen te voldoen.
5. De notariële kosten en de kadastrale tarieven wegens juridische levering van het Verkochte zijn voor rekening van Verkoper.

D. BEPALINGEN

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.

Artikel 2

Verkoper is verplicht aan Koper een recht van eigendom te leveren, dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met andere kwalitatieve verplichtingen dan hierna te vermelden;
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan Verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.

Artikel 3

De juiste grootte van het Verkochte zal worden vastgesteld door meting door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Indien de hiervoor vermelde grootte van het Verkochte genoemd of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch

Verkoper noch Koper daaraan rechten.

Artikel 4

Het Verkochte kan door Koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning van het Verkochte, mits Koper al zijn (betalings)verplichtingen jegens Verkoper is nagekomen.

Artikel 5

Gedurende de (af)bouw zijn de opstallen voor risico van Verkoper. Verkoper is verplicht de opstallen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden.

Artikel 6

De baten en lasten ter zake van het Verkochte onder zijn met ingang van heden voor rekening van Koper.

Artikel 7

De ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de KAO zijn op heden uitgewerkt. Verkoper verklaart dat de overeengekomen opschortende voorwaarden tijdig in vervulling zijn gegaan. Verkoper en Koper kunnen hierop derhalve geen beroep meer doen.

Artikel 8

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Verkoper en Koper gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens schriftelijk tussen hen is overeengekomen.

**E. GEMEENTELIJKE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN/
OVEREENGEKOMEN/ KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/
KETTINGBEDINGEN/GEVESTIGDE ERFDIENSTBAARHEDEN**

Ter zake van bijzondere verplichtingen en gemeentelijke voorwaarden en bepalingen van de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Almere, gevestigd te Almere, kantoorhoudende te 1315 HR Almere, Stadhuisplein 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32164984 (hierna te noemen: **Gemeente**), welke betrekking hebben op het Verkochte en derhalve hierbij door Verkoper aan Koper worden opgelegd, wordt te dezen verwezen naar de Aankomsttitel, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

“A. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat de koopovereenkomst is aangegaan onder de bepalingen en bedingen die zijn vervat in de “Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere” en tevens aangehaald onder de titel “Algemene Voorwaarden 2019 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Almere”, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almere bij besluit van achttien december tweeduizend achttien en gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer 32164984.

Gemelde algemene verkoopvoorwaarden worden hierna ook aangeduid als “AV 2019”. De bepalingen en bedingen van de AV 2019, voor zover op de onderhavige overdracht van toepassing, worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en met deze akte één geheel uit te maken, een en ander voor zover in de bijzondere bepalingen van de koopovereenkomst en/of bij deze akte van de inhoud van deze voorwaarden niet uitdrukkelijk is afgeweken. Koper verklaarde een exemplaar van bedoelde algemene verkoopvoorwaarden te hebben

ontvangen en met de inhoud daarvan volledig in te stemmen.
 Op onderhavige overdracht zijn onder meer de navolgende bepalingen en bedingen van toepassing die in de AV 2019 (al dan niet bij deze aangepast) zijn opgenomen.
 Voormelde bepalingen en bedingen worden bij dezen uitdrukkelijk van toepassing verklaard.

(aanvang citaat)

“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 verrekend 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

Enzovoorts (niet van toepassing).

“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”

Enzovoorts, zie uitwerking artikel 12 van gemelde koopovereenkomst.

“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."

(Noot notaris redacteur van deze akte: waar in onderhavig artikel in lid 3 verwezen wordt naar lid 1, wordt bedoeld lid 2).

"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.”*

(einde citaat)

B. BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Ten aanzien van de bepalingen uit gemelde –aan deze akte gehechte – koopovereenkomst met bijlagen en specifieke bepalingen ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied en de realiseren van de bebouwing, welke op de onderhavige verkoop en levering van toepassing zijn en welke hierbij door de Gemeente aan Koper worden opgelegd, wordt te dezen verwezen naar gemelde koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

(aanvang citaat)

“I. ALGEMENE BEPALINGEN

1. Definities

Op deze Overeenkomst zijn de definities (artikel 1.2) uit de van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere van toepassing. Op deze Overeenkomst zijn verder, in aanvulling op dan wel in afwijking van de definities (artikel 1.2) uit de van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere, de navolgende met een hoofdletter geschreven definities van toepassing:

- 1.1. Appartement: een Woning van één verdieping die deel uitmaakt van een groter gebouw met een gedeelde entree.
- 1.2. Beeldkwaliteitsplan: een plan om de beoogde beeldkwaliteit in het Plangebied te creëren, te behouden en te versterken. In het plan staan de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de inrichting van de publieke ruimte en voor de stedenbouwkundige en architectonische beeldwaarde van de bebouwing, een en ander mede in relatie tot het Openbaar Gebied. Het Beeldkwaliteitsplan is bijgevoegd als bijlage D.
- 1.3. Bestemmingsplan: de op 26 juni 2019 door de gemeenteraad vastgestelde plankaart en de planvoorschriften van het onherroepelijke bestemmingsplan Almere Poort Oost (vigerend bestemmingsplan) én de op 17 december 2020 door de gemeenteraad vastgestelde onherroepelijke bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren' (waarin alle parkeernormen van de gemeente Almere zijn opgenomen), dan wel een nadien in werking getreden nieuw bestemmingsplan of de herziening ervan, zulks met inbegrip van in werking getreden uitwerkingsplannen en/of wijzigingsplannen zoals bedoeld in artikel 3.6 Wro;
- 1.4. Betaalbare Woning: een Koopwoning tot € 300.000,- Vrij Op Naam (V.O.N.) (prijspeil 2022), welke grens van betaalbaarheid is vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente. Indien de gemeenteraad van de Gemeente na 2022 een hogere grens van betaalbaarheid vaststelt, dan mag deze hogere grens als maximum worden gehanteerd.
- 1.5. Binnenterrein: een (deels) door gebouwen omsloten terrein, als onderdeel van het Vastgoed, in eigendom bij de Koper en de andere eigenaren in het betreffende Bouwblok. Hieronder wordt ook verstaan een achterpad.
- 1.6. Bouwblok: een geheel van aan elkaar geschakelde Woningen en overig Vastgoed inclusief Binnenterrein.
- 1.7. Bouwkavel: een perceel grond welke voor bebouwing met Vastgoed in aanmerking komt, als afzonderlijk en/of aaneengesloten gedeelte van een Fase en/of Bouwblok.
- 1.8. Bouwperceel: elk deel van een Bouwkavel waarop een Woning of andersoortig Vastgoed wordt gesticht en welk deel als zelfstandig registergoed in het kadaster wordt geregistreerd.
- 1.9. Bouwrijp Maken: het in Bouwrijpe Staat brengen van de Onroerende Zaak.
- 1.10. De(ze) Overeenkomst: de onderhavige Koopovereenkomst.
- 1.11. Eindgebruiker: een rechtspersoon of natuurlijke persoon die een registergoed voor eigen gebruik heeft verworven, zoals de koper van een Woning of van een Voorziening.
- 1.12. Fase: een gedeelte van het Plangebied, zoals schetsmatig weergegeven in het Ontwikkelingsplan. Het Plangebied omvat in totaal vier Fasen.
- 1.13. Fase 2: het als zodanig in bijlage F weergegeven deel van het Plangebied.
- 1.14. Fase 3: het als zodanig in bijlage F weergegeven deel van het Plangebied.

- 1.15. Fase 4: het als zodanig in bijlage F weergegeven deel van het Plangebied.
- 1.16. Herenhuis: een Woning, zijnde een grondgebonden eengezinswoning van vier qua verdiepingshoogte volwaardige bouwlagen, middels vaste binnentrap onderling verbonden.
- 1.17. Inrichtingsplan: het definitief ontwerp voor de aanleg en/of inrichting van het Openbaar Gebied in één of meerdere Fasen (bijlage G).
- 1.18. Koopwoning: Woning die op de Bouwkavel(s) wordt gerealiseerd en die bestemd is voor de verkoop aan een Particuliere Koper/Eindgebruiker ten behoeve van permanente bewoning.
- 1.19. Kwaliteitsteam: een door de Gemeente aangestelde supervisor en/of team van deskundigen en/of adviseurs, belast met de kwaliteitsbewaking van het te realiseren Bouwplan.
- 1.20. Ontwikkelingsdocumenten: het Ontwikkelingsplan, het Beeldkwaliteitsplan en het Verkavelingsplan tezamen. Een en ander zoals bijgevoegd in de bijlagen E, D en M.
- 1.21. Ontwikkelingsplan: het Ontwikkelingsplan Stadstuinen Poort met uitwerkingsplan uit 2016, zoals vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Almere bij besluit van 8 maart 2016 en van 20 december 2016, een en ander zoals digitaal te verkrijgen middels <https://poort.almere.nl/stadstuinen-poort-oost>, waarvan de voorbladen als bijlage E zijn aangehecht.
- 1.22. Openbaar Gebied: alle delen van het Plangebied die niet beoogd worden om als Bouwkavel te worden uitgegeven aan de Koper dan wel aan een derde en welke openbaar toegankelijk zijn.
- 1.23. Particuliere Koper/Eindgebruiker: een (particuliere) natuurlijke persoon die een Woning voor eigen gebruik c.q. zelfbewoning (en derhalve niet voor verhuur aan derden of anderszins ten behoeve van derden) heeft verworven.
- 1.24. Plangebied: het binnen het Europakwartier gelegen gebied dat bestaat uit de vier Fasen tezamen en als zodanig is ingekaderd in bijlage F.
- 1.25. Souterrainwoning: Een grondgebonden Woning waarvan een verdieping gedeeltelijk onder het maaiveld ligt. Het maaiveld is het aardoppervlak inclusief bestrating van het Openbare Gebied aan de voordeurzijde.
- 1.26. Specials: een Bouwkavel, bestemd voor Woningen en/of Voorzieningen, gelegen op een hoekpositie die de verbinding vormt tussen twee aaneen te sluiten bouwdelen van een Bouwblok, veelal gekenmerkt door scherpe of stompe hoeken.
- 1.27. Stadswoning: een Woning, zijnde een grondgebonden eengezinswoning van drie qua verdiepingshoogte volwaardige bouwlagen, middels vaste binnentrap onderling verbonden.
- 1.28. Vastgoed: de samenstelling van privaat terrein, gebouw(en) en bijbehoren die op een Bouwkavel is gesitueerd, waarbij als gebouw wordt aangemerkt: een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte. Het Vastgoed omvat mede het bijbehorende Binnenterrein.
- 1.29. Verkavelingsplan: een plan met de wijze waarop de uitgeefbare

gronden in het gehele Plangebied zijn verkaveld. Het Verkavelingsplan is als bijlage M toegevoegd aan de Overeenkomst.

- 1.30. V.O.N. verkoopopbrengst (inclusief btw): de koopprijs die een Particuliere Koper/Eindgebruiker voor een Woning dient te betalen, met inbegrip van de omzetbelasting, inclusief al het meerwerk, waaronder in elk geval de KAO optielijst (bijlage N), met uitzondering van het meerwerk uit de ruwbouw optielijst (bijlage O).
- 1.31. Voorzieningen: de ruimten in de plint van een appartementencomplex en/of van een hoekgebouw, eventueel inclusief een aandeel in het daarbij behorende Binnenterrein, bestemd voor commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen in het Plangebied, en derhalve niet bedoeld als Woning en/of woning gerelateerde functies.
- 1.32. Welstandsnota: de Welstandsnota Almere, zoals door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld bij besluit van 12 juli 2018 dan wel een nadien in werking getreden nieuwe Welstandsnota of een herziening ervan.
- 1.33. Woning: een woning (zoals een Herenhuis, Souterrainwoning, Stadswoning of Appartement), inclusief overige aanhorigheden en eventueel een aandeel in het daarbij behorende Binnenterrein.
- 1.34. Woonrijp maken: het in definitieve vorm conform het Inrichtingsplan afwerken van het Openbaar Gebied in een Fase.

II. GEMEENTELIJKE GROND UITGIFTE

2. Onderwerp en toepasselijke voorwaarden"

Enzovoorts.

- "2.3. Op deze Koopovereenkomst, (hierna te noemen: 'de(ze) Overeenkomst') zijn van toepassing de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere (hierna te noemen: '**de AV 2019**'), vastgesteld bij collegebesluit van 18 december 2018 (bijlage C). De Koper verklaart bekend te zijn met genoemde voorwaarden, een exemplaar hiervan te hebben ontvangen en met de inhoud van genoemde voorwaarden in te stemmen."

Enzovoorts.

- "2.5. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) van de AV 2019 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarvan de voorbladen als Bijlage J zijn toegevoegd aan deze Overeenkomst. Uit dit onderzoek is gebleken dat de grond milieukundig gezien geschikt is voor het beoogde gebruik. De volledige rapporten zijn reeds in het bezit van de Koper en zullen derhalve niet (als geheel) als bijlage bij deze Overeenkomst worden gevoegd.
- 2.6. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.13 (Sonderingsonderzoek) van de AV 2019 is de Koper zich ervan bewust dat hij bouwt op voormalige zeebodem. De Gemeente raadt aan om in dat kader een sonderingsonderzoek te (laten) verrichten teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem van de Onroerende Zaak.
- 2.7. Conform en aanvullend op artikel 4.1 (Bouwplan) lid 2 van de AV

2019 is Koper geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het (tijdig) verkrijgen van de Omgevingsvergunning voor het bouwen van het Bouwplan. Op basis van de Regeling natuurbescherming is de Gegadigde verplicht om de stikstofdepositie op een Natura 2000- gebied vanwege het Definitieve Bouwplan, te laten beoordelen door het bevoegd gezag, aan de hand van een wettelijk voorgeschreven berekening stikstofdepositie. Dit geldt als vereiste voor een ontvankelijke aanvraag Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen

3. Bouwplan

- 3.1. De Onroerende Zaak is bestemd voor de realisatie van het Bouwplan, bestaande uit:
 - a. 116 Koopwoningen conform het Bouwplan van de Koper (bijlage A), als volgt verdeeld:”

Enzovoorts.

“Blok C1 (Fase 3)

 - 29 Herenhuizen, vierlaags;
 - 1 Special, Herenhuis, vierlaags;
 - 8 Betaalbare Woningen;

Blok D1 (Fase 4)

 - 37 Stadswoningen, drielaags;
 - 2 Specials, Stadswoningen, drielaags;

Een en ander verder uitgewerkt in artikel 6 (Koopprijs)

Hierna gezamenlijk te noemen: ‘**het Bouwplan**’. Het Bouwplan is onderdeel van de aanbieding door de Koper aan de Gemeente d.d. 20 april 2021, welke als bijlage A is toegevoegd aan deze Overeenkomst.
- 3.2. Conform het gestelde in artikel 4.2 (Wijzigen Bouwplan) van de AV 2019 kan alleen na voorafgaande schriftelijke privaatrechtelijke goedkeuring van de Gemeente van het Bouwplan worden afgeweken. 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. Het parkeren vindt plaats in Openbaar Gebied conform het alsdan geldende Bestemmingsplan en de alsdan geldende parkeerbalans. Het Bouwplan is of wordt door de Koper uitgewerkt in een bouwplan per Bouwblok, hierna wordt Bouwplan ook gebruikt om het Bouwplan per Bouwblok aan te duiden.
- 3.3. De posities van de Woningen en Voorzieningen van de Koper zijn weergegeven in het Verkavelingsplan, zoals bijgevoegd in bijlage M, de tekeningen zoals opgenomen in bijlage B en de schetsontwerpen zoals opgenomen in bijlage A.
- 3.4. Onverminderd het bepaalde in artikel 4.2 geldt dat Koper bij het realiseren van minder Woningen en/of Voorzieningen of een ander Bouwplan dan omschreven in dit artikel (Bouwplan), of bij het geheel niets realiseren, nimmer recht heeft op een vervangende rechtspositie voor het niet of anders uitgevoerde elders in het Plangebied of elders in de Gemeente Almere noch recht op enige vorm van schadevergoeding.

4. Traforuimte

- 4.1. *Partijen zijn overeengekomen dat door Liander een traforuimte Liander/middenspanningsruimte (hierna: MSR) zal worden gerealiseerd gelegen op een Bouwperceel in Bouwblok D1 zoals in bijlage B is aangegeven. Alleen het oppervlakte ter grootte van de traforuimte/MSR van ca. 12 m² zal in eigendom aan Liander worden uitgegeven. Het oppervlakte van de traforuimte/MSR wijzigt mogelijk nog iets. Conform artikel 2.2 van deze Overeenkomst zal dit voor Notarieel Transport van de Onroerende Zaak bekend zijn en op een uitgiftetekening zichtbaar zijn. Het overige deel van het Bouwperceel zal (als onderdeel van het Bouwblok) aan Koper in eigendom worden overgedragen. De Koper dient de traforuimte/MSR zelf en voor eigen rekening en risico te (laten) ommetselen in dezelfde steen als de tuinmuur en/of de woning waaraan de traforuimte/MSR grenst, daarbij dient de Koper o.a. een ladderbeugel te bevestigen en de Hemelwaterafvoer (HWA), een en ander conform de tekeningen van de traforuimte (bijlage H). Dit in goed overleg en volgens de richtlijnen van Liander, op te vragen bij Liander.*
- 4.2. *Indien nodig, zal met betrekking tot de bereikbaarheid van de traforuimte/MSR, een erfdienstbaarheid of een ander beperkt zakelijk recht worden gevestigd ten gunste van Liander. De Koper verklaart hieraan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.3, op eerste verzoek van Liander (dan wel diens rechtsopvolger) onvoorwaardelijk medewerking te zullen verlenen.*
- 4.3. *Liander heeft bepaalde vereisten en voorwaarden gesteld. De Koper dient voor de verdere uitwerking hiervan in overleg te treden met Liander.*
 - *Mechanische bevestiging op gevelvlakken van de Traforuimte Liander/MSR is niet toegestaan,*
 - *Er mag niet aan, op, tegen, in de traforuimte Liander/MSR worden gebouwd dan wel op enigerlei andere wijze 'contact' worden gemaakt met de traforuimte Liander/MSR. Een afspraak die voor de koper(s) en eventuele opvolgende kopers moet blijven gelden en door middel van een kwalitatieve verplichting in de overeenkomst moet worden opgenomen;*
 - *Voor de voorwaarden waaronder andere schuurtjes en erfafscheidingen naast de traforuimte mogen worden geplaatst, dient door de Koper en eventuele opvolgende kopers contact te worden opgenomen met Liander.*
 - *De traforuimte Liander/ MSR dient te allen tijde (24/7) bereikbaar en toegankelijk te zijn voor calamiteiten en storingen;*
 - *Er mogen geen belemmerende objecten nabij de ventilatieroosters en/of generatorluik opgesteld worden die de warmteafgifte van de traforuimte Liander/MSR belemmeren. De aanwezige deuren moeten in volledig geopende toestand geopend kunnen worden;*
 - *De situatie kan zich voordoen dat Liander haar ruimte in de toekomst wil verwijderen. Liander wil dit kunnen doen zonder instemming/goedkeuring, voor zover al nodig, van de Koper dan*

wel van de opvolgende koper(s). Er zal bij verwijdering van de ruimte een 'opening' in de erfafscheiding ontstaan. Liander wenst de kosten met betrekking tot het 'herstel' van de erfafscheiding niet voor haar rekening te nemen. Het is in dat geval aan de eigenaar van het perceel de 'opening' op te vullen. Liander wil vrijelijk kunnen beschikken over haar eigendomsrecht m.b.t. de ruimte en bij verandering van de ruimte niet gebonden zijn aan enige voorwaarde of vergoeding van 'schade'.

- 4.4. Ten behoeve van het bepaalde in dit artikel zal een kwalitatieve verplichting conform artikel 6:252 BW worden gevestigd. Indien en voor zover de kwalitatieve verplichting conform artikel 6:252 BW niet kan worden gevestigd, is artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

5. Planning

- 5.1. Onderdeel van de aanbieding van de Koper was een planning ten behoeve van de ontwikkeling van de Bouwblokken B1, C1 en D1 in het Plangebied, deze is als bijlage A toegevoegd aan deze Overeenkomst."

Enzovoorts.

"5.3. De Koper heeft daarbij de volgende verdeling gemaakt:"

Enzovoorts.

"b. Fase 3 (Bouwblok C1): totaal 38 woningen, bestaande uit 30 Herenhuizen (vierlaags) waarvan 1 Special en 8 Betaalbare Woningen;

c. Fase 4 (Bouwblok D1): totaal 39 woningen, bestaande uit 39 Stadswoningen (drielaags) waarvan 2 Specials.

- 5.4. De Koper is zich ervan bewust dat het Plangebied door meerdere partijen, waaronder door particulieren in het kader van Particulier Opdrachtgeverschap, wordt ontwikkeld en gebouwd. De verschillende ontwikkelingen kunnen qua realisatie variëren, de Gemeente kan slechts beperkt invloed uitoefenen op de plannings van deze ontwikkelende partijen (inclusief particuliere opdrachtgevers) in het Plangebied. Een dergelijke variatie van plannings kan evenwel leiden tot vertragingen of wijzigingen in de fasering en/of planning van de Gemeente. De Koper kan en zal de Gemeente hiervoor niet aansprakelijk stellen en zal de Gemeente vrijwaren voor eventuele claims dienaangaande door derden, bestaande uit rechtsopvolgers van de Koper, zoals kopers (bij koopwoningen), huurders (bij huurwoningen), alsmede (onder) aannemers, andere hulppersonen et cetera. De Gemeente zal een aansprakelijkheidsstelling niet accepteren.

6. Koopprijs van de aan de Koper toegewezen Bouwkavels"

Enzovoorts.

- "6.2. Op het moment van het sluiten van deze Overeenkomst kunnen nog enkele verschuivingen en aanpassingen van Woningen plaatsvinden in het Bouwplan, in de Bouwblokken B1 en C1. Het betreft mogelijk een verschuiving van Betaalbare Woningen (zijnde Appartementen) tussen Bouwblokken C1 en B1, mogelijk een

aangepaste grootte van de twee Appartementen 'groot' in Bouwblok B1 en mogelijk het toevoegen van een grondgebonden Woning (zijnde een Stadswoning/Herenhuis) in Bouwblok C1. Indien (één van) deze wijzigingen zich voordoen, dan worden de schetsplannen die als Bijlage A aan deze Overeenkomst zijn gevoegd, hierop nog aangepast. Partijen spreken het volgende af over de koopprijs. De marktconforme V.O.N.-prijs van de twee Appartementen 'groot' wordt vastgesteld op basis van minimaal € 4.150,- per m² GO, voor de eventueel toe te voegen grondgebonden Woning wordt de marktconforme V.O.N.-prijs door de Koper vastgesteld. De grondwaarde van deze Woning is op basis van 35% grondquote. De koopprijs voor de twee Appartementen 'groot' en voor de Woning worden bij Notarieel Transport van de aan de Koper toegewezen Bouwkavels in de betreffende Fase betaald en zijn niet inbegrepen in de Koopprijs zoals genoemd in lid 1 van dit artikel. Ook voor deze Woningen geldt de nabetalingsregeling conform artikel 8 van deze Overeenkomst. Het totaal aantal parkeerplaatsen dat de Koper dat voor rekening komt voor de Koper zoals bepaald in artikel 16 van deze Overeenkomst kan als gevolg van bovengenoemde aanpassingen nog wijzigen."

Enzovoorts.

"6.4. De Gemeente verklaart dat de volgende aan de Koper toegewezen Bouwkavels ten behoeve van Woningen, zoals op bijlage M in geel zijn aangegeven, zijn 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 voor deze Bouwkavels met bestemming Wonen geen omzetbelasting en overdrachtsbelasting verschuldigd. Indien één of meerdere aan de Koper toegewezen Bouwkavels met bestemming Wonen (waaronder in elk geval de Bouwkavels in het gearceerde BTW belaste grond zoals aangegeven op bijlage I) niet vallen onder de analoge toepassing van paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968 met het gevolg dat voor deze Bouwkavels met bestemming Wonen omzetbelasting is verschuldigd, dan is de Koopprijs voor wat betreft deze Bouwkavels inclusief omzetbelasting tenzij dit het gevolg is van een handelen of nalaten van de Koper in strijd met de in de Overeenkomst gemaakte afspraken en/of de fiscale regels (in het bijzonder met betrekking tot paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968). In dat geval komt het nadeel dat de Koper en/of de Gemeente als gevolg hiervan ondervindt voor rekening van de Koper. De Koper dient zelf een beroep te doen op eventuele vrijstelling van overdrachtsbelasting."

Enzovoorts.

"6.7. Naast de Koopprijs is de Koper het volgende bedrag/de volgende bedragen verschuldigd:

- a. een eenmalige bijdrage ten behoeve van het aanleggen van parkeerplaatsen in openbaar gebied door de Gemeente ten

- behoefte van het Bouwplan, conform het bepaalde in artikel 16 (Aanleg parkeerplaats (en) Openbaar Gebied).
- b. een eenmalige bijdrage ten behoeve van het aanleggen van één of meerdere Ondergrondse Inzamel Depots in openbaar gebied door de Gemeente ten behoeve van het Bouwplan, conform het bepaalde in artikel 15 (Ondergrondse Inzamel Depots).
 - c. een eenmalig bedrag, vrij van btw, 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) van de AV 2019. Voor het jaar 2021 is het bedrag door het Kadaster vastgesteld op € 100,- per kadastrale splitsing. De hoogte van dit bedrag kan jaarlijks opnieuw door het Kadaster worden vastgesteld.”

Enzovoorts.

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

7. Notarieel Transport”

Enzovoorts.

“8. Nabetalingsregeling Woningen

- 8.1. Partijen zijn een nabetalingsregeling overeengekomen op basis van de V.O.N, verkoopopbrengsten (inclusief btw).
- 8.2. Per Woning zal daarvoor de volgende formule worden gehanteerd om de grondwaarde te bepalen: $\text{grondquote} \times \text{V.O.N. verkoopopbrengst (inclusief btw)}$. De grondquote per typologie voor de aan de Koper toegewezen Bouwblokken in Fase 2, 3 en 4 is:
 - a. 35% voor de vierlaagse Herenhuizen;
 - b. 35% voor de drielaagse Stadswoningen;
 - c. 35% voor de Specials;
 - d. 20% voor de Appartementen; en
 - e. 19% voor de Betaalbare Woningen, zijnde Appartementen.
- 8.3. Om de nabetaling per Woning te kunnen vaststellen zoals bepaald in voorgaand lid, zal de Koper drie (3) maanden na start bouw van deze Woning (per Woning) de volgende gegevens verstrekken aan de Gemeente ter bepaling van de V.O.N. verkoopopbrengst (incl. btw):
 - a. de tussen de Koper en zijn koper(s) verleden notariële akte met daarin de koopprijs van deze Woning; en
 - b. een specificatie van het al het meerwerk (waaronder in ieder geval de door de Particuliere Koper/eindgebruiker ondertekende KAO optielijst en de ruwbouwoptielijst) van deze Woning dat de Koper heeft verricht in aanvulling op bovengenoemde koopprijs van de Woning, inclusief opbrengsten.
- 8.4. Indien de grondwaarde van een Woning op grond van de formule zoals opgenomen in lid 8.2 van dit artikel (Nabetalingregeling Woningen) hoger uitkomt dan de grondwaarde voor dit type Woning, zoals opgenomen in artikel 6 (Koopprijs van de aan de Koper toegewezen Bouwkavels) dan is de Koper voor de desbetreffende Woning voor het meerdere een nabetaling

verschuldigd. De Gemeente zal de Koper hiertoe een factuur sturen. De Koper zal binnen de in de factuur gestelde termijn van 30 dagen overgaan tot betaling. Indien de koopprijs per Woning lager uitkomt dan zoals opgenomen in artikel 6 (Koopprijs van de aan de Koper toegewezen Bouwkavels) dan heeft de Koper geen recht op een verlaging van de koopprijs voor de betreffende Woning.

- 8.5. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, is de Koper per gebeurtenis aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van twee keer de grondwaarde van de betreffende Woning(en) met een minimum van € 100.000,- (honderdduizend euro).
- 8.6. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel voor een periode van tien (10) jaar na datum van het verlijden van de Eerste Notariële Akte tussen de Gemeente en de Koper. De verplichting tot doorleggen eindigt na de eerste doorverkoop aan een Particuliere Koper/Eindgebruiker.

9. Staat van overdracht, bijzondere lasten en beperkingen

- 9.1. De Onroerende Zaak wordt ten tijde van de Notariële Transporten geleverd en aanvaard in Bouwrijpe Staat, dan wel - in geval van Vervroegde Ingebruikneming - in de staat waarin de Onroerende Zaak zich bij deze Vervroegde Ingebruikneming bevindt met inachtneming van artikel 10 (Nutsvoorzieningen, communicatie- en informatie-infrastructuur) van deze Overeenkomst."

Enzovoorts.

- "9.3. De Koper dient zelf zorg te dragen voor de verdeling van de Bouwkavel(s) in individuele kavels (Bouwpercelen) ten behoeve van het ter plaatse van de aan de Koper toegewezen Bouwkavels te realiseren Vastgoed.

10.Nutsvoorzieningen, communicatie— en informatie— infrastructuur

- 10.1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 1.2 (definitie Bouwrijpe Staat) lid 2 sub c in de AV 2019 en artikel 2.9 (Aansluitplicht Nutsvoorzieningen) van de AV 2019 komen Partijen het volgende overeen:
 - a. De aanleg van de riolering in het Openbaar Gebied wordt als onderdeel van het Bouwrijp Maken uitgevoerd. In de rechtsverhouding tussen de Gemeente en de Koper geschiedt deze aanleg voor rekening en risico van de Gemeente. De Gemeente staat jegens de Koper in voor de tijdige aanleg van deze voorzieningen waardoor:
 - voor de Bouwkavels en het Vastgoed (m.u.v. de Binnenterreinen) aan de voordeurzijde, en dus niet via de Binnenterreinen, aansluitmogelijkheden bestaan op de vuilwaterafvoer en (hemel)waterafvoer van de Woningen en Voorzieningen. Conform beleid van de gemeente Almere, dient de Koper ten alle tijden een (digitale) aanvraag in te dienen bij de gemeente Almere voor de aansluiting op het

gemeentelijke rioolstelsel in het Openbaar Gebied. Indien de Koper, in afwijking van het bepaalde hiervoor, van mening is dat het (in verband met technische voorwaarden en/of vereisten) niet mogelijk is om de hemelwaterafvoer van de uitbouwen van de Souterrainwoningen aan de voordeurzijde aan te sluiten dan kan hiervan mogelijk worden afgeweken. Overleg met en goedkeuring van een inspecteur van het team Toezicht (dan wel een rechtsopvolger) van de gemeente Almere is in deze gevallen noodzakelijk. Aan deze toestemming/goedkeuring kunnen door de gemeente Almere (financiële) voorwaarden worden verbonden. De eventuele kosten die hieruit voortvloeien met betrekking tot het aansluiten op het gemeentelijk hemelwaterriool en/of met betrekking tot mogelijke aanpassingen aan het gemeentelijk hemelwaterriool zijn in elk geval voor rekening en risico van de Koper;

- *voor de Binnenterreinen aansluitmogelijkheden bestaan op de hemelwaterafvoer (drainage) van de Binnenterreinen.*

De riolering in het Openbaar Gebied ten behoeve van de gescheiden afvoer van vuilwater en hemelwater van het Vastgoed (m.u.v. de Binnenterreinen) wordt daarbij door de Gemeente aangeboden aan de voordeurzijde op een diepte van circa één (1) meter onder de toekomstige weghoogte. De riolering in het Openbaar Gebied ten behoeve van de afvoer van hemelwater (drainage) van de Binnenterreinen wordt door de Gemeente aangeboden ter hoogte van een van de brandgangen van het betreffende Bouwblok.

- b. *De Koper dient ten behoeve van de waterafvoer voor eigen rekening en risico een gescheiden rioolstelsel aan te leggen en in stand te houden en de Onroerende Zaak aangesloten te houden op het gemeentelijke rioolstelsel. De Koper dient daarbij rekening te houden met de hoogteverschillen in het Plangebied. De Onroerende Zaak en het Vastgoed (m.u.v. de Binnenterreinen) dienen te worden aangesloten en dienen aangesloten te blijven op de rioleringen voor vuilwaterafvoer en hemelwaterafvoer. Het vuile water van fecaliën en het water dat gebruikt is ten behoeve van het huishouden dient daarbij apart van het (hemel)water van de Woningen en Voorzieningen aangesloten te worden op het gemeentelijke rioolstelsel (gelegen aan de voordeurzijde). Waar nodig als gevolg van de hoogteverschillen tussen (het Vastgoed op) de Bouwkavels en het Openbaar Gebied, dient de Koper toereikende maatregelen te treffen en in stand te houden via een (in pandige) pomp of anderszins. De Binnenterreinen dienen te worden aangesloten en dienen aangesloten te blijven op de aparte riolering voor hemelwaterafvoer (drainage) ten behoeve van de Binnenterreinen (door de gemeente aangeboden ter hoogte van een van de brandgangen van het betreffende Bouwblok).*
- c. *Ten aanzien van de aanleg van de (hoofd)leidingen van de Nutsvoorzieningen en de communicatie- en informatie-*

infrastructuur in het Plangebied geldt dat de Gemeente in overleg zal treden met de exploitanten van deze voorzieningen teneinde deze exploitanten ertoe te bewegen om bedoelde voorzieningen tijdig, aan te leggen. De Gemeente gaat dienaangaande geen resultaatsverbintenis, doch uitsluitend een inspanningsverbintenis aan. Ter verduidelijking: de Gemeente draagt geen enkele verplichting of verantwoordelijkheid ten aanzien van de leidingen en voorzieningen die door de exploitanten van deze voorzieningen worden of reeds zijn aangelegd.

- d. Artikel 2.19 van de AV 2019 (Kwalitatieve verplichting) is van toepassing op het bepaalde in lid 10.1, sub b van dit artikel (Nutsvoorzieningen, communicatie- en informatie-infrastructuur). 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.

11. Energievoorziening Poort

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

11.1. 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.

11.2. Binnenhuisinstallatie, aansluitbijdrage

- a. De Koper is verplicht de benodigde binnenhuisinstallatie(s) te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden van het energiebedrijf.
- b. De 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. *De Koper is verplicht de binnenhuisinstallatie(s) aan te laten sluiten en aangesloten te houden op de warmte-infrastructuur van het energiebedrijf.*

11.3. *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.

11.4. *Energie-infrastructuur*

- a. *De 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 doorhaling gemoeide kosten voor rekening van het energiebedrijf komen.*
- c. *De 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,- per dag dat genoemde verplichting niet wordt nagekomen na afloop van de termijn zoals deze is gesteld in de hiervoor bedoelde ingebrekestelling.*

11.5. *Kruipruimtes*

- a. *De 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. *De 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. De Koper dient er zorg voor te dragen dat het aansluitpunt voor de drainageleiding te allen tijde vrij toegankelijk is voor het energiebedrijf.*

11.6. Contact met energiebedrijf

De Koper dient in verband met het bepaalde in dit artikel tijdig contact op te nemen met het energiebedrijf.

11.7. Kettingbeding

Artikel 2.18 (Kettingbeding) 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.

12.Recht van teruglevering Bouwkavel(s)

- 12.1. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.3 (Teruglevering Onroerende Zaak) van de AV 2019, komen Partijen het volgende overeen:**

- a. Indien de Koper de bebouwing op één of meerdere aan de Koper toegewezen Bouwkavels niet uiterlijk binnen twee (2) jaar na Notarieel Transport van de betreffende Fase en voor de Appartementen in de Bouwblokken B1 en C1 niet uiterlijk binnen 30 maanden na Notarieel Transport van de betreffende Fase, heeft voltooid (zie artikel 5 (Planning) van deze Overeenkomst), dan heeft de Gemeente, wanneer een door de Gemeente gestelde redelijke termijn om alsnog tot voltooiing te komen onverrichterzake is verstreken, recht op teruglevering van de betreffende Bouwkavel(s) binnen de door de Gemeente gestelde termijn. Teruglevering geschiedt tegen restitutie door de Gemeente aan de Koper van de alsdan geldende grondwaarde voor de betreffende Bouwkavel(s). De alsdan geldende grondwaarde wordt bepaald door een alsdan door de Gemeente aan te wijzen, onafhankelijke taxateur. Alle kosten verband houdende met de teruglevering, waaronder de notariële kosten en de verschuldigde belastingen, zijn voor rekening en risico van de Koper. Ten behoeve van het bepaalde in dit artikel kan de Gemeente ervoor kiezen om de gronden voor bovengenoemde Appartementen kadastraal af te splitsen en als separate Bouwkavel(s) te leveren.*
- b. De Bouwkavel(s) zal/zullen bij teruglevering worden overgedragen in de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin deze zich bevond (en) bij Notarieel Transport. De Koper kan de Gemeente verzoeken om de betreffende Bouwkavel(s) terug te nemen in een gewijzigde feitelijke, juridische en fiscale staat ten opzichte van het Notarieel Transport. Indien de Gemeente hiermee akkoord gaat, dan kan zij daaraan (financiële) voorwaarden verbinden.*
- c. Indien de Koper de betreffende Bouwkavel(s) niet binnen door de Gemeente gestelde termijn heeft teruggebracht in de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin deze zich bevond(en) bij Notarieel Transport, dan zal de Gemeente daartoe (laten)*

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 betreffende Bouwkavel(s) ten opzichte van de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin de betreffende Bouwkavel(s) zich bevond(en) 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 en schade of de daartoe uitgevoerde voorbereidingswerkzaamheden. Deze kosten en schade zullen worden verrekend met het te restitueren bedrag als benoemd in lid 12.1 sub a van dit artikel (Recht van teruglevering Bouwkavel(s)).

13. Wijzigen bestemming (ten behoeve van Woningen)

- 13.1. Het is de Koper niet toegestaan om de bestemming(en) van de Onroerende Zaak, zoals omschreven in de Eerste Notariële Akte (per Fase), na realisatie van het Bouwplan te wijzigen, behoudens uitdrukkelijke, voorafgaande, schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente. De bestemming(en) in de Notariële Akte is (zijn) niet per definitie gelijk aan de (publiekrechtelijke) bestemming, zoals opgenomen in het Bestemmingsplan.
- 13.2. 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(en) ten opzichte van de Eerste Notariële Akte opgenomen bestemming(en), tegen de alsdan door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke bestemmingen. De Koper heeft nimmer recht op een verlaging van de Koopprijs.
- 13.3. Bij overtreding van het gestelde in lid 13.1 van dit artikel (Wijzigen bestemming (ten behoeve van Woningen)), kan de Gemeente de Koper, zonder rechterlijke tussenkomst, een boete opleggen van € 2.000,- (tweeduizend euro) per dag dat de overtreding voortduurt.
- 13.4. 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 (per Fase). Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is gedurende voornoemde termijn van tien (10) jaar van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel gedurende voornoemde termijn van tien (10) jaar te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019. De verplichting tot doorleggen eindigt na de eerste doorverkoop aan een Particuliere Koper/Eindgebruiker.

14. Betaling bij uitbreiding Woningen

- 14.1. Het is de Koper niet toegestaan om het aantal Woningen (per type) ten opzichte van het bepaalde in de Eerste Notariële Akte (per Fase) uit te breiden, behoudens uitdrukkelijke, voorafgaande, schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente.

Publiekrechtelijke toestemming, zoals het verlenen van een Omgevingsvergunning, geldt niet als de hiervoor bedoelde toestemming. Onder uitbreiden wordt in dit artikel ook het splitsen van Woningen verstaan.

- 14.2. *Bij het in behandeling nemen van het verzoek van de Koper, zal de Gemeente mee in overweging nemen de Ontwikkelingsdocumenten, de financiële en stedenbouwkundige kaders, het gemeentelijk woonbeleid, goede ruimtelijke ordening, parkeren, et cetera.*
- 14.3. *Indien de Gemeente toestemming verleent, dan kan zij hieraan (financiële) voorwaarden verbinden, onder andere berekend op basis van het aantal meer te realiseren Woningen dan in de Eerste Notariële Akte tussen de Gemeente en de Koper aangegeven, tegen de alsdan door de gemeenteraad daartoe vastgestelde grondprijzen. De Koper heeft geen recht op een verlaging van de Koopprijs.*
- 14.4. *Het in lid 14.3 van dit artikel (Betaling bij uitbreiding Woningen) bedoelde bedrag dient aan de Gemeente te worden voldaan binnen dertig dagen na verkregen toestemming van de Gemeente, tenzij de Gemeente instemt met een andere betalingsdatum.*
- 14.5. *Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, is de Koper aan de Gemeente per gebeurtenis een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van honderdduizend euro (€ 100.000,-) onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming van de Overeenkomst te vorderen.*
- 14.6. *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 (per Fase). Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is gedurende voornoemde termijn van tien (10) jaar van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel gedurende voornoemde termijn van tien (10) jaar te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019. De verplichting tot doorleggen eindigt na de eerste doorverkoop aan een Particuliere Koper/Eindgebruiker.*

15. Ondergrondse Inzamel Depots

- 15.1. *De Koper is verplicht tot betaling van een financiële bijdrage voor de aanleg van Ondergrondse Inzamel Depots (hierna te noemen: 'OID's') ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval van de woningen. Voor het Bouwplan zijn in totaal vijf (5) OID's benodigd. De bijdrage per OID is vastgesteld op € 3.500,- (zegge: drieduizend vijfhonderd euro), vrij van btw. De totale bijdrage ten behoeve van de OID's bedraagt € 17.500,- (zegge: zeventienduizend vijfhonderd euro), vrij van btw. De Koper zal de bijdrage voor de OID's per Fase aan de Gemeente voldoen bij Notarieel Transport te weten twee (2) OID's op uiterlijk 1 juni 2022 en drie (3) OID's op uiterlijk 1 oktober 2022.*

16. Aanleg parkeerplaatsen in Openbaar Gebied

- 16.1. *Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor een correcte parkeerbalans in het Plangebied en voor de bijbehorende verdeling en situering van de parkeerplaatsen, onder meer door een sluitende vraag (aantallen Woningen en Voorzieningen) en aanbod (afhankelijk van o.a. ruimtelijke beperkingen), conform gemeentelijk beleid. De Gemeente legt op het maaiveld in het Openbaar Gebied de parkeerplaatsen aan ten behoeve van het Bouwplan. Het aantal benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van het Bouwplan van de Koper wordt door de Gemeente vastgesteld op basis van de alsdan daarbij behorende vigerende parkeernorm en de parkeerbalans.*
- 16.2. *De parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk en zijn daarmee niet exclusief ten behoeve van het Bouwplan van de Koper. Het staat de Gemeente vrij om voor het betreffende gebied een betaald/gereguleerd parkeren regime in te voeren, mocht dat naar het oordeel van de Gemeente noodzakelijk zijn.*
- 16.3. *De Gemeente legt op het maaiveld in het Openbaar Gebied voor rekening van de Koper 177 parkeerplaatsen aan ten behoeve van het Bouwplan, zie bijlage P. De Koper is voor het aanleggen van deze openbare parkeerplaatsen per parkeerplaats een éénmalige vergoeding verschuldigd van € 2.600,- (zegge: tweeduizend zeshonderd euro), vrij van omzetbelasting. De Koper is derhalve aan de Gemeente een bedrag verschuldigd van € 460.200,- (zegge: vierhonderd zestig duizend tweehonderd euro), vrij van omzetbelasting. Zoals opgenomen in artikel 6.2. van deze Overeenkomst kan het Bouwplan mogelijk nog worden aangepast. Dit kan tot gevolg hebben dat het aantal parkeerplaatsen dat voor rekening van de Koper komt wijzigt. De Koper zal de definitieve bijdrage voor de parkeerplaatsen per Fase aan de Gemeente voldoen bij Notarieel Transport.*
- 16.4. *Het is de Koper en/of zijn rechtsopvolgers c.q. huurders van door Koper op de Onroerende Zaak gerealiseerd Vastgoed na realisatie van het Vastgoed niet toegestaan om op eigen terrein te parkeren. Het parkeren dient te allen tijde plaats te vinden in Openbaar Gebied.*
- 16.5. *Het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in lid 17.4 van dit artikel (Aanleg parkeerplaatsen in Openbaar Gebied), zodat deze als kettingbeding in elke opvolgende overeenkomst dient te worden opgenomen.*

17. Afstemming met omgeving en/of andere partijen in het Plangebied

Enzovoorts.

“18. Erfafscheiding en aanleg stoep

- 18.1. *Wanneer de Koper een erfafscheiding wenst te plaatsen, dient dit in beginsel te geschieden op de Onroerende Zaak. Indien sprake is van een voortuin van meer dan één (1) meter diep, grenzend aan het Openbaar Gebied, dan dient de Koper een haag te plaatsen en in stand te houden als erfafscheiding met het Openbaar Gebied.*
- 18.2. *Als de belendende Onroerende Zaak (nog) eigendom is van de Gemeente en de Koper de erfafscheiding op de erfgrans wenst te*

plaatsen, is uitdrukkelijke, voorafgaande, schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente vereist. Een voorwaarde voor het verlenen van de toestemming is in elk geval dat de Koper de Gemeente 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.

18.3. *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 Onroerende Zaak grenzend, tot aan de perceelsgrens met bomen of heesters te (laten) beplanten.*

18.4. *De Gemeente behoudt zich het recht voor en de Koper verleent reeds nu voor alsdan toestemming aan de Gemeente om gelijktijdig met dan wel na de realisatie van het Vastgoed door de Koper op enkele (delen van) Bouwkavels zo genoemde Delftse stoepen aan te leggen conform het bepaalde in het Beeldkwaliteitsplan. De Gemeente zal de uitvoering van de werkzaamheden tijdig afstemmen met de Koper. Waar sprake is van door de Gemeente aangelegde Delftse stoepen, geldt een instandhoudingsverplichting voor de Koper.*

18.5. *Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel (Erfafscheiding en aanleg stoep). 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.*

19.Aansluiting openbaar gebied, hoogteverschillen Openbaar Gebied en Bouwkavel(s) inclusief Binnenterrein(en)”

Enzovoorts.

“20.Talud

20.1. *De Gemeente heeft op de aan de Koper toegewezen Bouwkavel(s) – waar nodig – taluds aangelegd dan wel dient deze taluds op een later moment (na Notarieel Transport) in het kader van Bouwrijp Maken aan te leggen ten behoeve van het (tijdelijk) overbruggen van de hoogteverschillen met het Openbaar Gebied en het tegengaan van verzakkingen in het Openbaar Gebied, hierna te noemen: ‘de taludfunctie’.*

20.2. *De Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) dient de aanleg en de aanwezigheid (en, waar nodig, het onderhoud) van de taluds door de Gemeente te dulden en daartoe de Gemeente te allen tijde toegang tot de Bouwkavels en de taluds te verschaffen. Voorts dient de Koper zich te onthouden van al het geen het functioneren van de taluds belemmert en/of wijzigingen in dat functioneren tot gevolg heeft. De Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) dient er rekening mee te houden dat na ophoging ervan de Onroerende Zaak nog nazetting kan ondervinden als gevolg van deze ophoging. Het is de Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) toegestaan om de taluds gedeeltelijk te vervangen door een*

damwand of door (een) andere deugdelijke grond kerende constructie, bijvoorbeeld als onderdeel van een gebouw, mits de taludfunctie niet wordt belemmerd en/of wordt gewijzigd. Een wijziging van de taluds door de Koper of diens rechtsopvolger(s) op welke wijze dan ook, leidt ertoe dat de onderhoudsverplichting niet langer bij de Gemeente rust maar op dat moment overgaat naar de Koper dan wel naar diens rechtsopvolger(s). De Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) dient voorafgaand aan de aanleg dan wel de wijziging van de taluds in overleg te treden met de Gemeente. Ten behoeve van deze verplichting zal een kwalitatieve verplichting conform artikel 6:252 BW worden gevestigd.

- 20.3. *Indien en voor zover de kwalitatieve verplichting conform artikel 6:252 BW niet kan worden gevestigd, is artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 van toepassing op het bepaalde in dit artikel.*

21. Ontgraving, afvoer zand en grond

- 21.1. *In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.14 (Ontgraving, afvoer zand en grond) lid 3 van de AV 2019 komen Partijen het volgende overeen:*

- a. *De Gemeente heeft het gehele Plangebied (Openbaar Gebied en Bouwkavels) in het kader van het Bouwrijp Maken met zand opgehoogd. De Koper is verplicht om per Bouwkavel het vrijkomende zand (bijvoorbeeld door het graven van een bouwput) ter beschikking te stellen aan de Gemeente door dit zand 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.*
- b. *De Gemeente heeft in het kader van het Bouwrijp Maken delen van het Openbaar Gebied opgehoogd ten behoeve van de aanleg van de opgehoogde straten, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan. Ten behoeve van het (tijdelijk) overbruggen van de hoogteverschillen met het Openbaar Gebied heeft de Gemeente op de aan de Koper toegewezen Bouwkavel(s) – waar nodig – taluds aangelegd. De Koper is verplicht om per Bouwkavel het afgegraven zand van de taluds, bij vervanging door een damwand of door (een) andere deugdelijke grond kerende constructie, 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.*

22. Afwaterings- en drainagevoorziening

- 22.1. *In het kader van een goede afwatering en drainage van het Openbaar Gebied, de Bouwkavel(s) en het Vastgoed zijn drainerende voorzieningen nodig op de Bouwkavel(s). De Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) dient voor eigen rekening en risico een goed functionerend afwaterings- en drainagevoorziening op eigen terrein aan te leggen, in stand te houden, te beheren en te onderhouden om wateroverlast op de Bouwkavel(s), het Vastgoed*

en in het Openbaar Gebied te voorkomen. De Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) zal niet eerder overgaan tot de aanleg van de afwaterings- en drainagevoorziening dan nadat het plan voor wat betreft de aanleg van de afwaterings- en drainagevoorziening voorafgaand aan de realisatie ter beoordeling is voorgelegd aan de Afdeling Gebiedsontwikkeling (dan wel zijn opvolger) van de Gemeente. Vooromschreven verplichting van beoordeling door de Gemeente geldt voorts voor elke wijziging of aanpassing van een eenmaal gerealiseerde afwaterings- en drainagevoorziening.

- 22.2. *Conform het bepaalde in artikel 10 (Nutsvoorzieningen, communicatie- en informatie-infrastructuur) is het niet toegestaan om hemelwater van de Woningen en Voorzieningen via het Binnenterrein af te voeren.*
- 22.3. *Ten behoeve van het bepaalde in dit artikel zal een kwalitatieve verplichting conform artikel 6:252 BW worden gevestigd. Indien en voor zover de kwalitatieve verplichting conform artikel 6:252 BW niet kan worden gevestigd, is artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 van toepassing op het bepaalde in dit artikel.*

23. Binnenterreinen

- 23.1. *De Binnenterreinen in de Bouwblokken B1, C1 en D1 worden door de Gemeente in eigendom uitgegeven aan de eigenaren in het betreffende Bouwblok. Ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst is nog niet duidelijk wat hiervoor de beste juridische (zakelijkrechtelijke) structuur is. Partijen zullen dit, gezamenlijk met de andere partijen in het Plangebied en/of in het Bouwblok, nader uitwerken.*
- 23.2. *Bij de uitwerking zullen in elk geval de volgende (uitgangs)punten in acht worden genomen:*
- a. *Per Bouwblok zal worden bekeken wat de best passende (juridische) constructie is. Dit is afhankelijk de feitelijke situatie (Binnenterrein/achterpad) en wie de uiteindelijke Eindgebruiker is, et cetera. Partijen zijn overeengekomen dat het Binnenterrein nu en in de toekomst niet zal worden uitgegeven in mandeligheid;*
 - b. *De Koper en de andere eigenaren van het Binnenterrein richten het Binnenterrein voor eigen rekening en risico in;*
 - c. *Het beheer en onderhoud komt voor rekening en risico van de Koper en de andere eigenaren van het Binnenterrein;*
 - d. *Er wordt niet geparkeerd op het aan de Koper en de andere eigenaren uit te geven Binnenterrein;*
 - e. *Conform het bepaalde in artikel 22 (Afwaterings- en drainagevoorziening) zijn in het kader van een goede hemelwaterafvoer en drainage van het Binnenterrein drainerende voorzieningen nodig op de Onroerende Zaak ter plaatse van het Binnenterrein. De Koper dient voor eigen rekening en risico een goed functionerend afwaterings- en drainagevoorziening op eigen terrein aan te leggen en in stand te houden om wateroverlast op het Binnenterrein, de omliggende onroerende zaken en het Openbaar Gebied te*

voorkomen waarbij door de Koper rekening wordt gehouden met de hoogteverschillen. De Koper dient het plan ten aanzien van afwaterings- en drainagevoorziening voorafgaand aan (onder andere) de aanleg ter beoordeling voor te leggen aan de afdeling Gebiedsontwikkeling (of zijn opvolger) van de Gemeente.

- f. Conform het bepaalde in artikel 10 (Nutsvoorzieningen, communicatie- en informatie-infrastructuur en artikel 22 (Afwaterings- en drainagevoorziening) is het niet toegestaan om het vuilwater en hemelwater van de Woningen en via het Binnenterrein af te voeren;
- g. Het kan zijn dat een of meer eigenaren van de nabij gelegen percelen waarop zich eveneens (een gedeelte van) het Binnenterrein bevindt, niet de mogelijkheid hebben om hun (ondergrondse) afwateringssysteem van hun gedeelte van het Binnenterrein direct aan te sluiten op (dichtstbijzijnde/meest geschikte aansluitpunt van) het gemeentelijke systeem in het Openbaar Gebied. Koper dient derhalve te dulden dat de eigenaren van de nabij gelegen percelen waarop zich eveneens (een gedeelte van) het Binnenterrein bevindt, na Notarieel Transport van de Onroerende Zaak, aansluiten op het (ondergrondse) afwateringssysteem van het Binnenterrein 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 Binnenterrein van de Koper, mag pas plaatsvinden na Eigendomsoverdracht van de Onroerende Zaak aan de Koper. Dit in verband met de fiscale status van de Onroerende Zaak (zie artikel 6 (Koopprijs) van deze Overeenkomst).
- h. De Koper dient het Binnenterrein op de Onroerende Zaak in stand te houden en voor eigen rekening en risico te beheren en te onderhouden, zowel bovengronds als ondergronds (inclusief kabels en leidingen).

23.3. Partijen zullen zich inspannen om de (juridische) uitwerking, zoals bedoeld in de voorgaande leden, af te ronden voordat doorlevering van de Bouwkavels plaatsvindt aan de Eindgebruiker(s). Indien deze niet voor de doorlevering zijn afgerond, legt de Koper het bepaalde in dit artikel door middels een kettingbeding. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is in dat geval van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

24. Verplichting tot zelfbewoning en vervreemdingsverbod

24.1. 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 geval van Betaalbare Woningen 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 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*

informereren 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.

III. TOETSINGSKADERS, VERGUNNINGEN EN PUBLIEKRECHTEIJKE PROCEDURES

25.Toetsingskaders”

Enzovoorts.

“30.Archeologie en scheepswrak

- 30.1. Partijen zijn ermee bekend dat op de in bijlage K aangeduide zone een scheepswrak ligt. 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. Het scheepswrak is door het Rijk aangemerkt als Rijksmonument conform de Erfgoedwet (rijksmonument nr. 528009). Voor wat betreft de aangeduide zone, zoals bedoeld in dit artikel, dient de Koper ten behoeve van de realisatie van het Vastgoed op de aan de Koper toegewezen Bouwkavels via de gemeente Almere een Monumentenvergunning aan te vragen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed conform de Erfgoedwet. Mogelijk heeft de Koper een archeologische vergunningsplicht en/of dient de Koper een uitgebreide Wabo- of andere procedure te volgen.*
- 30.2. 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 waarden 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 (zie bijlage L). Partijen treden in dat geval met elkaar in overleg over de gevolgen voor de Planning en de realisatie van het Vastgoed.*
- 30.3. De Koper neemt alle (alsdan) van toepassing zijnde publiekrechtelijke voorschriften met betrekking tot archeologie in acht.*
- 30.4. Alle kosten en/of schade, anders dan bepaald in artikel 30 (Archeologie en scheepswrak) lid 30.2, zijn voor rekening en risico van de Koper. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor schade, kosten en/of ander nadeel dat de Koper ondervindt.*

IV.OVERIGE

31.Communicatie”

Enzovoorts.

“33. Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid, change of control

33.1. Deze Overeenkomst levert voor de Koper slechts strikt persoonlijke rechten en verplichtingen op. Het is de Koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente:

- a. Rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, deze Overeenkomst te cederen dan wel deze rechten en/of plichten te verpanden of anderszins te bezwaren;
- b. Rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst in te brengen in een samenwerkingsverband en/of rechtspersoon of te onttrekken aan een samenwerkingsverband en/of rechtspersoon;
- c. In geval van een rechtspersoon, de zeggenschap over (een deel van) de onderneming en/of over (een deel van) de activiteiten van de onderneming van de Koper over te dragen aan één of meer anderen onder meer doch niet uitsluitend door uitgifte, overdracht of andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, dan wel door fusie of splitsing.

33.2. Aan de hiervoor in lid 33.1 van dit artikel bedoelde privaatrechtelijke toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden. Een eventuele overdracht van rechten, verplichtingen en/of zeggenschap, alsmede inbreng of onttrekking als hiervoor onder lid 33.1 bedoeld, zonder privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente, is niet rechtsgeldig. De Koper en/of derden kunnen aan een dergelijke overdracht, inbreng of onttrekking jegens de Gemeente geen rechten ontleen. Indien de Koper een overdracht van rechten, verplichtingen en/of zeggenschap, alsmede inbreng of onttrekking als hiervoor bedoeld tracht te realiseren, zonder over de daarvoor vereiste privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente te beschikken, heeft de Gemeente het recht om eenzijdig over te gaan tot ontbinding van deze Overeenkomst. De Aanbetaling als bedoeld in artikel 2 lid 2.4 van deze Overeenkomst vervalt dan volledig aan de Gemeente. De Koper zal verder alle kosten en schade die een onmiddellijk gevolg zijn van het bepaalde in dit artikel aan de Gemeente vergoeden.

33.3. De Gemeente zal de in het eerste lid bedoelde schriftelijke privaatrechtelijke toestemming niet op onredelijke gronden onthouden, waarbij zij in elk geval:

- a. de weigerings- en intrekkinggronden uit de Wet BIBOB zal betrekken;
- b. zal beoordelen of de beoogde overdracht van rechten, verplichtingen en/of zeggenschap, alsmede inbreng of onttrekking als hiervoor in lid 33. 1 van dit artikel bedoeld, haar gegronde redenen geeft om te vrezen voor de nakoming van de Overeenkomst.

34. Onvoorziene omstandigheden”

Enzovoorts.

“35. Ontbindende voorwaarden Gemeente

35.1. *Indien de Koper één of meer data en/of termijnen zoals gesteld in artikel 7 (Notarieel Transport) en de planning overschrijdt, bijvoorbeeld omdat de Koper bij Notarieel Transport per Fase niet in het bezit is van de vereiste Omgevingsvergunning voor de aan de Koper toegewezen Bouwkavel(s) in de betreffende Fase conform het bepaalde in artikel 27 (Realisatie Vastgoed en omgevingsvergunning), dan is de Gemeente gerechtigd om de gehele Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden. Indien de Koper, conform het bepaalde in artikel 27, een volledige en ontvankelijke aanvraag Omgevingsvergunning heeft ingediend en er desondanks in (het kader van) het vergunningentraject om tot de benodigde Omgevingsvergunning te komen - en derhalve buiten de invloed(sfeer) van de Koper om – sprake is van het uitlopen van wettelijke termijnen door toedoen van de vergunningverlenende instantie, met tot gevolg dat de Koper de vereiste Omgevingsvergunning(en) niet voor de uiterste datum van Notarieel Transport van de Bouwkavels in de betreffende Fase verleend heeft gekregen, dan zal de Gemeente niet overgaan tot ontbinding en treden Partijen met elkaar in overleg.”*

Enzovoorts

“36. Rechten Gemeente bij ontbinding en/of beëindiging van de Overeenkomst

36.1. *Indien de Gemeente deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk rechtsgeldig ontbindt of beëindigt op basis van het bepaalde in deze Overeenkomst, dan wel indien de Overeenkomst van rechtswege eindigt, dan komen alle lopende rechten van de Koper, onder welke benaming dan ook, te vervallen. Het staat de Gemeente vrij om de aan de Koper toegewezen Bouwkavels die zij nog niet aan de Koper had overgedragen dan wel die op voet van het bepaalde in artikel 12 (Recht van teruglevering Bouwkavel(s)) van de Koper heeft terug gekocht, zelf te ontwikkelen en te bebouwen dan wel te verkopen en te doen ontwikkelen en bebouwen door een derde, zonder dat zij daarbij gehinderd zal worden door de Koper. De Koper zal in een dergelijk geval geen aanspraak maken op enige vorm van schadevergoeding dan wel op enig ontwikkel- of (grond)eigendomsrecht ter zake van het Plangebied dan wel elders in de Gemeente Almere. De Gemeente behoudt daarbij het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen.*

37. Kosten voorbereiding Overeenkomst”

Enzovoorts.

“38. Vrijwaring

38.1. *De Koper is verantwoordelijk voor de ontwerpen, constructies en de uitvoeringswijze van het Bouwplan. De Koper vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken van derden die stellen schade te lijden of te hebben geleden door of in verband met de realisering van het Bouwplan. De Koper zal de Gemeente ter zake volledig schadeloos stellen.”*

(einde citaat)**Kettingbeding**

1. Voor zover in al de bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Koper verplicht is bij opvolgende overeenkomsten aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen, verbindt Koper zich bij deze bij wijze van kettingbeding jegens de Gemeente, voor en namens wie de comparante sub 1, handelend als gemeld, dit aanvaardt, de in de koopovereenkomst en de in de Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing verklaarde artikelen (zolang en voor zover deze artikelen van toepassing zijn), bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de Onroerende Zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van één honderd duizend euro (€ 100.000,00) 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 is bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Kwalitatieve verplichting

1. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Koper verplicht is bij opvolgende overeenkomsten aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen, verklaarden partijen te zijn overeengekomen dat de betreffende artikelen uit de koopovereenkomst en uit de onderhavige Algemene Verkoopvoorwaarden, als kwalitatieve verplichting op de Onroerende Zaak rusten en van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen.
2. De in lid 1 bedoelde verplichting(en) worden bij deze overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting notarieel vastgelegd en zullen worden ingeschreven in de openbare registers.”

Enzovoort

“Omschrijving bestaande kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen en/of erfdienstbaarheden

Er zijn met betrekking tot het Verkochte geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere bepalingen en/of kettingbedingen bekend, anders dan die in onderhavige akte zijn geciteerd dan wel gevestigd.

Verkoper heeft te goeder trouw en naar beste kennis en weten verklaard dat hem verder geen erfdienstbaarheden ten laste van het Verkochte

bekend zijn.

Zowel Verkoper als Koper hebben geen nader onderzoek ingesteld naar het bestaan van eventuele erfdienstbaarheden; Koper heeft zodanig onderzoek niet verlangd of gevorderd.

In aanvulling op artikel 30 van gemelde koopovereenkomst is de door het Rijk aangemerkte scheepswrak een Rijksmonument conform de Erfgoedwet (rijksmonument nummer 528009). Het Verkochte is volgens aantekening ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de openbare registers belast met een Publiekrechtelijke beperking op grond van een Besluit op basis van de Erfgoedwet, echter maakt het Verkochte geen deel uit van bedoelde zone.”

(einde citaat)

Verkoper verklaart dat het Verkochte geen “Betaalbare Woning” betreft zoals gedefinieerd in artikel 1.4 van de tussen de Gemeente en Verkoper gesloten koopovereenkomst en dat mitsdien het bepaalde in artikel 24 van de gemelde koopovereenkomst “*Verplichting tot zelfbewoning en vervreemdingsverbod*” niet van toepassing is op het Verkochte. Mitsdien worden de in bedoeld artikel 24 opgenomen bepalingen en bedingen niet aan Koper opgelegd.

F. VERLENING ERFDIENSTBAARHEDEN

Tussen partijen is overeengekomen dat verleend en gevestigd zullen worden al zodanige erfdienstbaarheden als nodig zijn om hetgeen bij de eerste goedgekeurde bouw tot uitvoering is/wordt gebracht, te legaliseren.

Ter uitvoering daarvan verlenen en vestigen Verkoper en Koper, voor zover nog niet gevestigd bij een eerdere akte, die hierbij aanvaarden, ten behoeve en ten laste van het Verkochte en de bouwkavels 6 en 8, voor zover nog in eigendom toebehorende aan Verkoper, kadastraal bekend gemeente Almere sectie W, nummers 5359 en 5363 de navolgende erfdienstbaarheden:

- a. **licht**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, óók indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd) op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. **uitzicht**, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van het volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woonhuis wordt belemmerd;
- c. **overbouw**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het

dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woonhuis of de daarbij behorende schuur, dan wel garage (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, ook indien deze uitbreiding na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd), gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of het bij de op het heersende erf gebouwde woonhuis met toebehorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;

- d. **instandhouding van de bouwkundige situatie**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering van de eerste goedgekeurde bouw (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, óók indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd) eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand gehouden worden, worden onderhouden en zo nodig hersteld of vernieuwd, zoals inankering, inbalking en dergelijke;
- e. **afvoer van regenwater en drop**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om overeenkomstig de volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan aan te brengen hemelwaterafvoeren, infiltratiekolken, goten, leidingen en putten het overlopende water te ontvangen van het volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen of gebouwde woonhuis of de daarbij behorende schuur, waarbij de eigenaren van het heersend en dienend erf de kosten voor onderhoud, herstel en instandhouding voor een gelijk deel voor hun rekening nemen;
- f. **drainage (indien en voor zover aangelegd)**, inhoudende het verbod om de door de Verkoper aan te leggen drainage-leiding onder respectievelijk naast de woning te verwijderen en de verplichting voor de eigenaar van de bouwkaavel en de daarop gestichte woning, om de drainage steeds deugdelijk te laten functioneren.

De eigenaar/bewoner van de bouwkaavel/woning moet steeds dulden dat de tuin wordt betreden om de gewenste onderhouds- en vernieuwingswerkzaamheden uit te voeren.

Het is niet toegestaan tuinbeplanting zodanig aan te brengen dat de wortels daarvan de aangebrachte drainage-leiding aantasten of ondermijnen, boven bedoelde leiding een bouwwerk op te richten, niet-opneembare erfverharding aan te brengen of graafwerkzaamheden te verrichten.

Indien deze verplichtingen zijn nageleefd, komen de onderhouds- en herstelkosten van de drainage-leiding, de tuinbeplanting en de opneembare erfverharding voor rekening van eigenaren ten behoeve van wiens kavels/woningen de drainage-leiding dient; overigens zal de eigenaar geen enkele aanspraak op enige verdere vergoeding kunnen maken.

Bij de akten van levering van de overige bouwkaavels in dit project zijn/worden gelijkkluidende erfdiensbaarheden verleend.

G. ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD

Ter zake van de strook grond welke deel uitmaakt van de bouwkavels 1 tot en met 38, is tussen Partijen overeengekomen dat een erfdienstbaarheid van voetpad zal worden verleend.

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt door Verkoper en Koper hierbij verleend, aanvaard en -voor zover dat niet reeds bij eerdere akte heeft plaatsgevonden- gevestigd ten behoeve en ten laste, over en weer, van de bouwkavels 1 tot en met 38, kadastraal bekend gemeente Almere sectie W de nummers 5350, 5352, 5354, 5356, 5357, 5359, 5362, 5363, 5365, 5367, 5369, 5371, 5373, 5375, 5376, 5378, 5379, 5380, 5381, 5382, 5383, 5377, 5374, 5372, 5370, 5368, 5366, 5364, 5360, 5361, 5358, 5355, 5353, 5351, 5349, 5348, 5347 en 5346;

de erfdienstbaarheid van voetpad, zulks om over de, op de hiervoor onder A. genoemde situatietekening met arcering aangegeven strook grond, te komen van en te gaan vanuit de tuin behorende bij elk van de hiervoor genoemde bouwnummers naar de openbare weg (en omgekeerd).

Ten aanzien van het gebruik en het onderhoud van vorenbedoelde voetpaden zal het volgende gelden:

- a. het is toegestaan een fiets, bromfiets (met afgezette motor), kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- b. het is verboden voertuigen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;
- c. het is verboden de bestrating van het voetpad (anders dan voor onderhoud zoals hierna onder h. bedoeld) te verwijderen en/of schade aan het voetpad toe te brengen;
- d. het is verboden een toegangshekje dan wel afsluiting tot de tuin over het voetpad te laten scharnieren;
- e. het is verboden de doorgang van het voetpad te belemmeren;
- f. het is verboden de toegangspoorten van het voetpad af te sluiten casu quo op slot te doen;
- g. het is verboden de bij de eerste bouwrealisatie op de bergingen aangebrachte verlichting, welke dienstbaar is aan de verlichting van het voetpad, uit te schakelen of zodanige handelingen te (doen) verrichten welke de werking van de verplichting belemmerd casu quo verminderd of teniet doet.
Het is eveneens niet toegestaan om de aangebrachte lichtarmaturen te verwijderen of handelingen te (doen) verrichten welke daaraan schade toebrengt. De kosten van het onderhoud, herstel en of vernieuwing van vorenbedoelde verlichting en armaturen (tevens inhoudende de elektrakosten) komen voor de eigenaar van de berging waarop de betreffende verlichting is aangebracht.
- h. het onderhoud van het voetpad en de daarbij behorende toegangspoorten met bijbehorende werken (tevens inhoudende herstel en vernieuwing daarvan) alsmede de eventueel in het voetpad gesitueerde riolering en straatkolken en de daarbij komende kosten van onderhoud, instandhouding en zonodig vernieuwing, komen voor gezamenlijke rekening van de eigenaren ten behoeve van wiens woning/kavel het achterpad strekt, ieder voor gelijke delen.

H. UITDRUKKELIJKE OPLEGGING EN AANVAARDING

Door Verkoper worden bij deze de in deze akte opgenomen en/of geciteerde bijzondere lasten en beperkingen aan Koper opgelegd, welke lasten en beperkingen bij deze door Koper uitdrukkelijk worden aanvaard. Koper zal de daaruit voortvloeiende verplichtingen naleven en vrijwaart Verkoper voor alle aanspraken uit dien hoofde, al hetwelk door Verkoper voor zich en als vrijwillig zaakwaarnemer van de Gemeente en de overige belanghebbenden, wordt aangenomen.

I. GARANTIEREGELING

Het Verkochte maakt deel uit van een door de stichting: Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), gevestigd te Rotterdam, geregistreerd project. Aan Koper is een waarborgcertificaat uitgereikt.

J. ENERGIELABEL

Ten tijde van de onderhavige levering is ter zake van het Verkochte de aanwezigheid van een definitief energielabel niet vereist.

K. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Ter zake van het Verkochte zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

L. ROERENDE ZAKEN / OMZETBELASTING / OVERDRACHTSBELASTING

1. Ter voldoening aan het vereiste zoals bedoeld in artikel 21a van de Uitvoeringsregeling van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, verklaart Koper dat in samenhang met de levering van het Verkochte geen roerende zaken zijn gekocht.
2. Het Verkochte is een bouwterrein/gebouw in de zin van artikel 11 van de Wet op de Omzetbelasting 1968.
3. Verkoper verklaart het Verkochte niet als bedrijfsmiddel te hebben gebruikt.
4. Koper verklaart dat de verkrijging van het Verkochte vrij is van overdrachtsbelasting aangezien:
 - a. ter zake van het onder C.1.a genoemd gedeelte van de koopprijs in principe omzetbelasting is verschuldigd, doch dat tevens van toepassing is paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968, nu het Verkochte geacht wordt reeds op eenendertig december negentienhonderd achtenzestig te behoren tot de voorraad ongebruikte bouwrijpe grond;
 - b. Koper ter zake van de onder C.1.b genoemd gedeelte van de koopprijs voor het Verkochte een beroep doet op de vrijstelling vervat in artikel 15 lid 1 aanhef letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien over dit gedeelte omzetbelasting is verschuldigd.
Partijen verklaarden uitdrukkelijk op voormelde vrijstelling een beroep te doen, met vermelding:
 - a. dat Verkoper als ondernemer bekend is ter Inspectie Omzetbelasting onder nummer NL001603723B01; en
 - b. dat Verkoper het verkochte niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt.
5. Mitsdien is ter zake van de onderhavige verkrijging geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

VOLMACHTVERLENING PARTIJEN

Verkoper en Koper verlenen hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van Trip Notarissen te Almere, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om voor en namens Verkoper en Koper mede te werken aan:

1. een eventuele akte van rectificatie van de onderhavige akte van levering;
2. (voor zover van toepassing) een akte van rectificatie van de mede op heden te verlijden akte van hypotheekverlening met betrekking tot het Verkochte,

doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een niet-complete dan wel foutieve kadastrale aanduiding van het Verkochte dan wel wanneer in de personalia van partijen zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan.

Partijen zullen van een eventuele akte van rectificatie een afschrift ontvangen.

VOLMACHT

Van de volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van levering op veertien oktober tweeduizend tweeëntwintig verleden voor een waarnemer van notaris mr. W.H.M. Berkenbosch te Almere, waarbij bouwnummer 32 werd overgedragen.

BIJLAGE

Aan deze akte zal de volgende bijlage worden gehecht:

- situatietekening.

SLOT

De verschenen personen, handelend als gemeld, zijn mij, notaris, genoegzaam bekend.

Waarvan akte,

in minuut verleden te Almere, ten tijde in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van- en toelichting op de inhoud van deze akte aan de mij bekende verschenen personen hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing daarvan in te stemmen; na beperkte voorlezing is deze akte ondertekend door de verschenen personen en mij, notaris, om vijftien uur achtenveertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) W.H.M. Berkenbosch

Ondergetekende, Meester Willem Henri Mischa Berkenbosch, notaris te Almere, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) W.H.M. Berkenbosch

Ondergetekende, Meester Willem Henri Mischa Berkenbosch, notaris te Almere, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.