

MODEL KOOPOVEREENKOMST AANBESTEDING – CASCADEPARK WEST – 2 WOONTORENS
--

De ondergetekenden:

de Gemeente Almere, gevestigd Stadhuisplein 1, 1315 HR te Almere, ter zake van deze Koopovereenkomst op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, alsmede op basis van het Algemeen Mandaatbesluit Almere 2020, rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@@, in zijn/haar functie als @@@, hierna te noemen '**de Gemeente**' of '**de Verkoper**';

en

[NAAM], statutair gevestigd te **[PLAATS]** en kantoorhoudende aan **[ADRES]**, **[POSTCODE]**, te **[PLAATS]**, ingeschreven in de Kamer van Koophandel **[NAAM]** onder nummer **[NUMMER]**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **[NAAM EN FUNCTIE]**, hierna te noemen '**de Koper**';

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

Nemen het volgende in overweging:

- de Gemeente heeft op [datum] een aanbesteding uitgeschreven voor de locatie Cascadepark West – Almere Poort met als doel de verkoop van bouwgrond ten behoeve van de realisatie van twee Woontorens met parkeergelegenheid op een perceel uit te geven gemeenteground;
- diverse partijen hebben zich voor eigen rekening en risico ingeschreven voor deze aanbesteding, waaronder ook de Koper;
- na beoordeling van de biedingen is de bieding van de Koper geselecteerd en Koper komt daarmee in aanmerking voor de aankoop van het vorenbedoelde perceel bouwgrond;
- in de bieding is opgenomen, dat door Koper op de daarvoor bestemde bouwgrond in totaal 114 woningen, verdeeld over 2 woontorens, met [afhankelijk van de gekozen parkeervariant] parkeervoorzieningen, zullen worden ontwikkeld en gerealiseerd;
- Partijen hebben overeenstemming bereikt over de voorwaarden waaronder de koop/verkoop van de bouwgrond zal plaatsvinden, waarvan onderhavige koopovereenkomst de schriftelijke vastlegging weergeeft;
- deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze koopovereenkomst.

Komen het volgende overeen:

1. Onderwerp en toepasselijke voorwaarden

- 1.1. De Koper koopt van de Gemeente een perceel grond met een totale oppervlakte van circa [AANTAL] m², gelegen in plangebied 4M3 te Almere, kadastraal bekend als Gemeente Almere, sectie W, nummer 2471 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend als Cascadepark West te Almere, een en ander zoals is aangegeven op de uitgiftetekening (bijlage A) hierna te noemen: **'de Onroerende Zaak'**.
- 1.2. De Onroerende Zaak is bestemd voor de bouw van het door Koper naar aanleiding van de Aanbestedingsleidraad voor gronduitgifte Woontorens Cascadepark (hierna te noemen **'de Aanbesteding'**) gegunde bouwplan bestaande uit twee Woontorens met een gelijke bouwhoogte van minimaal 25 meter en maximaal 30 meter (10 bouwlagen) conform bestemmingsplan met totaal 114 woonappartementen, waarvan de verdeling van de 114 woonappartementen over de Woontorens vrij is, met een oppervlakte van minimaal 70 m² GO per appartement, koop- en/of huurwoningen en een [halfverdiepte of een gebouwde parkeervoorziening met drie lagen], waarbij voor de woningen geen prijs- of productbeperkingen gelden, doch maximaal 57 vrije sector huurwoningen gerealiseerd mogen worden; als volgt verdeeld [VERDELING] (hierna te noemen: **'het Bouwplan'** en toegevoegd als [bijlage D]).
- 1.3. Het Bouwplan is als winnend ontwerp uit de Aanbesteding naar voren gekomen op basis van de specifieke eigenschappen van het ontwerp. Onderscheidende elementen waarop het Bouwplan hoog heeft gescoord zijn onder andere (niet limitatief) : *benoemen onderscheidende elementen Bouwplan*. Het is Koper niet toegestaan om het Bouwplan voordat deze voltooid en gebruiksklaar is aan te passen, anders dan als hierna beschreven in lid 1.4.
- 1.4. Koper kan slechts na voorafgaand overleg met en daartoe schriftelijk en uitdrukkelijk verkregen instemming van de Verkoper, in beperkte mate wijzigingen in het Bouwplan en programma zoals opgenomen in lid 1.2 aanbrengen. Partijen komen overeen dat dit slechts beperkte (ondergeschikte) wijzigingen kunnen betreffen die, mits resulterend in tenminste een vergelijkbaar programma en kwaliteit, kunnen voortvloeien als gevolg van het verder (bouwkundig en technisch) uitwerken van het winnend ontwerp (Bouwplan) uit de Aanbesteding.
- 1.5. Op deze Koopovereenkomst, (hierna te noemen: **'de(ze) Overeenkomst'**) is van toepassing, de Aanbestedingsleidraad voor gronduitgifte Woontorens Cascadepark, inclusief het daarbij behorende Stedenbouwkundige Programma van Eisen (SPvE), versie mei 2021 (bijlage C) en de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere (hierna te noemen: **'de AV 2019'**), vastgesteld bij collegebesluit van 18 december 2018 (bijlage B). 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.
- 1.6. In aanvulling op het bepaalde in artikel 1.2 (Definities) van de AV 2019, komen Partijen de volgende definities overeen:
 - a. Particuliere Koper/Eindgebruiker: een natuurlijke persoon die een woning/appartement voor eigen gebruik (en derhalve niet voor verhuur of verkoop of anderszins gebruik of vervreemding aan derden) heeft verworven.
 - b. V.O.N.-prijs: de koopprijs die de Particuliere Koper/Eindgebruiker voor een koopwoning dient te betalen, inclusief standaard sanitair, keukenaansluitingen, inclusief één (1) privé parkeerplaats.
- 1.7. Indien in deze Overeenkomst een artikelverwijzing plaatsvindt zonder nadere (bron)aanduiding, dan

Koopovereenkomst ten behoeve van Aanbesteding - Locatie Cascadepark West

wordt daarmee verwezen naar een artikel in deze Overeenkomst.

- 1.8. Partijen zijn genoegzaam bekend met de kwaliteit van de bodem van de Onroerende Zaak en hebben besloten om, conform het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) lid 1 van de AV 2019, geen verkennend bodemonderzoek uit te voeren. In plaats daarvan maken Partijen gebruik van de bodemkwaliteitskaart voor de Provincie Flevoland, beheergebied Almere, op basis waarvan wordt verondersteld dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De bodemkwaliteitskaart is digitaal in te zien via de website van de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (<https://www.ofgv.nl/thema/bodem/bodeminformatie/>). Voor het overige is het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig Onderzoek) van de AV 2019 van overeenkomstige toepassing. Waar wordt gesproken over bodemonderzoek moet worden gelezen: bodemkwaliteitskaart.
- 1.9. 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 de Koper aan om in dat kader een sonderingsonderzoek te (laten) verrichten teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem van de Onroerende Zaak.
- 1.10. 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 (Definitieve) Bouwplan. Op basis van de Regeling natuurbescherming is de Koper 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 stikstofdepositie¹. Dit geldt als vereiste voor een ontvankelijke aanvraag Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

2. Koopprijs

- 2.1. De Koper is aan de Gemeente voor de Onroerende Zaak een koopprijs verschuldigd van € [koopprijs] (zegge: euro) (hierna te noemen: **'de Koopprijs'**).
- 2.2. De Gemeente verklaart dat de Onroerende Zaak is aan te merken als een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Op grond van de analoge toepassing van paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968 is geen btw en overdrachtsbelasting verschuldigd. Indien de grond door de Koper vóórdat de notariële overdracht daarvan heeft plaatsgevonden, zonder schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente in gebruik wordt genomen (Vervroegde Ingebruikneming), vervalt op grond van wettelijke regelgeving de vrijstelling van btw. De fiscale en financiële consequenties hiervan komen volledig voor rekening en risico van de Koper.
- 2.3. In afwijking van artikel 2.1. van de AV 2019 is de Koper 10% van de Koopprijs, zijnde een bedrag ter grootte van € [bedrag] (zegge: euro) als aanbetaling verschuldigd, te betalen binnen 14 dagen na ondertekening van de Overeenkomst (hierna te noemen: **'de Aanbetaling'**).

¹ Let op: Op dit moment is het voor aanvragers van een omgevingsvergunning, op basis van de Regeling natuurbescherming, verplicht om aan de hand van een Aerius berekening, de stikstofdepositie vanwege het project, te laten beoordelen. De methode voor de Aerius-berekening is met ingang van 15 oktober 2020 gewijzigd. Voor het uitvoeren van de berekening dient de meest recente methode toegepast te worden. Gelet op de tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State van 20-1-2021 (ECLI:NL:RVS:2021:71) is het op dit moment onduidelijk of de wettelijke voorgeschreven Aerius-berekening nog voldoet en gebruikt mag worden om de stikstofdepositie van het Bouwplan te beoordelen. Dit heeft tot gevolg dat op dit moment niet zeker is dat op basis van een Aerius-berekening een Omgevingsvergunning kan worden afgegeven, of dat deze in rechte in stand zal blijven. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het bevoegd gezag, in deze de provincie Flevoland via stikstof@flevoland.nl.

- 2.4. Naast de Koopprijs is de Koper het volgende bedrag/de volgende bedragen verschuldigd:
- een bedrag van € 14.000,- (zegge: veertienduizend euro), prijspeil 2021, vrij van btw, ten behoeve van het aanleggen van vier (4) Ondergrondse Inzamel Depots in openbaar gebied door de Gemeente, conform het bepaalde in artikel 10.
 - een bedrag van € 100,- (zegge: honderd euro), prijspeil 2021, vrij van btw, per aanwijzing 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.
- 2.5. Het restant van de Koopprijs en de bedragen zoals genoemd in lid 2.4, inclusief de (eventueel) verschuldigde rente en belastingen, is/zijn verschuldigd op de datum van Notarieel Transport of indien sprake is van Vervroegde Ingebruikneming, zoveel eerder als de Onroerende Zaak, nadat daartoe uitdrukkelijk schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente is verkregen, door Koper in gebruik mag worden c.q. is genomen.
- 2.6. Het Notarieel Transport van de Onroerende Zaak zal plaatsvinden op uiterlijk 1 juli 2022.
- 2.7. Het in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 2 van de AV 2019 bedoelde rentepercentage voor het jaar 2022 bedraagt [procent²]. Voor 2021 was dit 8 procent (8%).

3. Staat van overdracht, bijzondere lasten en beperkingen

- 3.1. De Onroerende Zaak wordt ten tijde van Notarieel Transport 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. Het is de Verkoper niet bekend dat de Onroerende Zaak is bezwaard met bijzondere lasten en beperkingen, beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan die zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek of die welke blijken uit de Overeenkomst. Indien bij Notarieel Transport blijkt dat er toch sprake is van bijzondere lasten en beperkingen, beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen en die belemmerend werken voor de ingebruikname van de Onroerende Zaak, dan heeft elk der Partijen het recht om deze Overeenkomst voordat het Notarieel Transport plaatsvindt, te ontbinden. Geen van de Partijen is in dat geval een vergoeding verschuldigd voor schade, gemaakte kosten of anderszins. De eventueel door de Koper reeds betaalde Aanbetaling of reserveringsvergoeding wordt in dat geval wel terugbetaald. De Verkoper is hierover geen rente verschuldigd.

4. Aansluiting openbaar gebied

- 4.1. De Koper zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor de aansluiting van de Onroerende Zaak op (de hoogte van) het definitief in te richten dan wel reeds definitief ingerichte openbaar gebied. De Koper kan de Gemeente ter zake niet aanspreken op en zal de Gemeente volledig vrijwaren van aanspraken van derden.

5. Energievoorziening Poort

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

² Het rentepercentage wordt jaarlijks vastgesteld door de gemeenteraad. Voor 2021 is dat 8%. Voor 2022 moet het percentage nog vastgesteld worden maar vooralsnog wordt uitgegaan van 8%. Het percentage zou dus nog kunnen wijzigen.

5.1. 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.

5.2. 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.

5.3. Levering warmte en elektriciteit

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

5.4. 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 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 lid 5.4 sub a. van dit artikel 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 tien procent (10%) van de alsdan geldende waarde van het registergoed en daarnaast € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per dag dat genoemde

verplichting niet wordt nagekomen na afloop van de termijn zoals deze is gesteld in de hiervoor bedoelde ingebrekestelling.

5.5. 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 lid 5.5 sub a. van dit artikel 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.

5.6. Contact met energiebedrijf

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

5.7. Kettingbeding

Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in elke opvolgende overeenkomst/akte tot (gedeeltelijke) Eigendomsoverdracht en/of zakenrechtelijke beperking.

6. Aanleg en instandhouding gescheiden rioolstelsel

- 6.1. De Koper dient ten behoeve van de waterafvoer een gescheiden rioolstelsel aan te leggen en in stand te houden. Dit houdt in dat het vuile water van fecaliën en het water dat gebruikt is ten behoeve van het huishouden apart van het hemelwater aangesloten dienen te worden op het gemeentelijke rioolstelsel op de Onroerende Zaak. Indien sprake is van oppervlakkig hemelwaterafvoer, zal de Gemeente geen riool voor de afvoer van hemelwater aanleggen en dient Koper het hemelwater oppervlakkig af te voeren.
- 6.2. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in het voorgaande lid. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit lid te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

7. Start bouw en recht van terugkoop

- 7.1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 4.3 (Teruglevering Onroerende Zaak) van de AV 2019, dient de Koper binnen één (1) jaar na Notarieel Transport te starten met de bouw en te bouwen in een continu bouwproces. Onder het starten van de bouw wordt verstaan dat de palen zijn geheid en/of met de funderingswerkzaamheden is gestart.
- 7.2. Indien na verloop van de termijn als bedoeld in lid 7.1 van dit artikel de start bouw nog niet heeft plaatsgevonden ofwel niet wordt gebouwd in een continu bouwproces, is de Koper verplicht om,

naast het bepaalde in artikel 2.17 (Niet-nakoming van verplichtingen) van de AV 2019, indien de Gemeente dat vordert, mee te werken aan ontbinding van de Overeenkomst en de wederoverdracht van de Onroerende Zaak aan de Gemeente tegen restitutie door de Gemeente aan de Koper van negentig procent (90%) van de actuele grondwaarde met een maximum van negentig procent (90%) van de door de Koper voor de desbetreffende Onroerende Zaak betaalde Koopprijs.

- 7.3. De kosten van de wederoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de Koper, zodat de Gemeente vrij op naam krijgt terug geleverd.

8. Aanleg parkeerplaats(en)

De Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing ten behoeve van de (toekomstige) Particuliere Kopers / Eindgebruikers en bezoekers, voor zijn rekening en risico [aantal] van de openbare weg af, met auto's toegankelijke parkeerplaats(en) op eigen terrein (de Onroerende Zaak) aan te leggen, op straffe van een boete van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per niet gerealiseerde parkeerplaats per dag na eerste aanzegging door de Gemeente.

9. Instandhouding parkeerplaats(en)

- 9.1. De Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening en risico [aantal] van de openbare weg af, met auto's toegankelijke parkeerplaats(en) op eigen terrein (de Onroerende Zaak) in stand te houden, op straffe van een boete van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per niet in stand gehouden parkeerplaats per dag na eerste aanzegging door de Gemeente.
- 9.2. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in het voorgaande lid. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit lid bij vervreemding van de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan door de Koper aan de opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

10. Ondergrondse Inzamel Depots

- 10.1. De Koper is verplicht tot betaling van een financiële bijdrage voor de aanleg van vier (4) Ondergrondse Inzamel Depots (hierna te noemen: 'OID's') ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval van de (toekomstige) Particuliere Kopers / Eindgebruikers van de woningen. De bijdrage per OID is voor 2021 vastgesteld op € 3.500,- (zegge: drieduizend vijfhonderd euro), prijspeil 2021, vrij van btw en de totale financiële bijdrage voor de OID's, te weten € 14.000,- (zegge: veertienduizend euro), prijspeil 2021 vrij van btw, dient uiterlijk bij Notarieel Transport door Koper te zijn voldaan.

11. Voorwaarden voor vrije sector huurappartementen

- 11.1. Indien de Koper als Belegger opteert en (een deel van) de woningen na oplevering in exploitatie houdt, dan dient Koper het bepaalde in artikel 4.5 (Omzetting huur naar koop) van de AV2019 in acht te houden. Koper wordt daarbij verplicht om de woningen tenminste vijftien (15) jaar als huurwoningen te exploiteren.

- 11.2. De Koper wordt geen belemmering ten aanzien van de hoogte van de huur en indexatie opgelegd.

12. Nabetalingsregeling

- 12.1. Koper dient, uiterlijk voor de start van de bouw van het Bouwplan, via de notaris die belast is met de levering van de individuele appartementsrechten aan de Particuliere Kopers / Eindgebruikers, een overzicht van de **definitieve** V.O.N.-prijzen aan de Gemeente te leveren. Indien de definitieve door Koper voor het Bouwplan gehanteerde totale V.O.N.-prijs meer dan € 39.000.000,- (zegge: negenendertig miljoen euro) (voorwaarde uit de Aanbesteding; nabetalingsclausule over het meerdere van een verkoopopbrengst van € 39.000.000,- V.O.N.-prijs, inclusief BTW) bedraagt, wordt de in artikel 2.1 van deze Overeenkomst overeengekomen Koopprijs aangepast. De Koper zal in dat geval 50% (zegge: vijftig procent) van de totale V.O.N.-prijs boven de € 39.000.000,- (zegge: negenendertig miljoen euro) extra afdragen aan de Gemeente (naast de genoemde Koopprijs in artikel 2.1 van deze Overeenkomst).
- 12.2. Bij een lagere totale V.O.N.-prijs dan genoemde € 39.000.000,- (zegge: negenendertig miljoen euro) wordt de in artikel 2.1. van deze Overeenkomst overeengekomen Koopprijs niet aangepast.
- 12.3. Het in lid 1 van dit artikel bedoelde bedrag waarmee de Koopprijs wordt aangepast, dient door de Koper aan de Gemeente te worden voldaan binnen dertig dagen na aanvang van de bouwactiviteiten. De Koper dient minimaal één maand voor genoemde aanvang de datum van daadwerkelijke datum van aanvang (start bouw) aan de Gemeente te melden.
- 12.4. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel 12 en geldt voor een periode van maximaal vijf jaar. De periode gaat in op de dag volgend op de datum van het verlijden van de eerste Notariële akte en eindigt na de eerste doorverkoop aan een Particuliere Koper / Eindgebruiker.

13. Erfafscheiding

- 13.1. Wanneer de Koper een erfafscheiding wenst te plaatsen, dient dit in beginsel te geschieden op de Onroerende Zaak.
- 13.2. Als de belendende Onroerende Zaak (nog) eigendom is van de Gemeente en de Koper de erfafscheiding op de erfgrans wenst te plaatsen, is schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente vereist. Een voorwaarde voor het verlenen van de toestemming is in elk geval dat de Koper de Gemeente niet zal aanspreken op en volledig vrijwaart van enige aanspraak op deling en/of vergoeding van onkosten verbonden met de realisatie dan wel instandhouding van de erfafscheiding, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 49, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. De Gemeente zal derhalve nadrukkelijk niet gehouden zijn te delen in de kosten van de erfafscheiding.
- 13.3. 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 perceelgrens met bomen of heesters te (laten) beplanten.
- 13.4. Het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat deze als kettingbeding in elke opvolgende overeenkomst dient te worden opgenomen.

14. Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

- 14.1. Op deze Overeenkomst is de Beleidsregel Wet BIBOB gemeente Almere 2017 (hierna te noemen: **'de(ze) Beleidsregel'**) van toepassing. Door ondertekening verklaart de Koper kennis te hebben genomen van en zich te conformeren aan deze Beleidsregel.
- 14.2. De Gemeente kan de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden, beëindigen, wijzigen, opzeggen of vernietigen zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- a. Er sprake is van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten dan wel dat in of met de Onroerende Zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - b. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de Koper in relatie staat tot strafbare feiten dan wel dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - c. De Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente dan wel door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
 - d. In het kader van de Wet Bibob één of meer vergunningen, benodigd voor de realisatie van het Bouwplan, niet word(t)(en) afgegeven dan wel word(t)(en) ingetrokken.
- 14.3. De begrippen 'gevaar', 'strafbare feiten' en 'feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden' hebben in deze Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
- 14.4. Het bepaalde in dit artikel is van toepassing tot het moment van Notarieel Transport, tenzij de vergunningen, benodigd voor de realisatie van het Bouwplan, (nog) niet zijn verleend. In dat geval is het bepaalde in dit artikel van toepassing totdat voornoemde vergunningen zijn verleend.

15. Vrijwaring

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.

16. Communicatie en participatie belanghebbenden

- 16.1. De Koper dient in ieder geval te voldoen aan de op dit artikel van toepassing zijnde voorwaarden uit de leidraad van de Aanbesteding (paragraaf 3.9) en is de Koper geheel voor eigen rekening en risico, verantwoordelijk voor de vroegtijdige informatievoorziening naar en participatie van omwonenden en andere belanghebbenden bij de planvorming, ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan.
- 16.2. De Koper zal de Gemeente op de hoogte houden van de informatievoorziening en het participatietraject en haar, waar nodig, hierbij betrekken.

17. Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid (change of control)

17.1. 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;
- c. In geval van een rechtspersoon, door uitgifte, overdracht of andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, (een deel van) de zeggenschap over de (activiteiten) van de onderneming van de Koper over te dragen aan één of meer anderen.

Aan de hiervoor in dit artikel bedoelde toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden.

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

- a. de weigerings- en intrekingsgronden uit de Wet BIBOB zal betrekken;
- b. zal beoordelen of de beoogde overdracht/inbreng/uitgifte haar gegronde redenen geeft om te vrezen voor de nakoming van de Overeenkomst.

18. Slotbepalingen

18.1. Deze Overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.

18.2. De Gemeente houdt bij de nakoming van wat in onderhavige Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van onder meer ruimtelijke ordenings-, Woningwet- en milieubeheerprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal en kan zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van onderhavige Overeenkomst.

18.3. Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, daaronder begrepen mede die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot een oplossing voor het geschil, worden voorgelegd aan de Rechtbank Midden-Nederland.

18.4. Deze Overeenkomst wordt geacht niet tot stand te zijn gekomen indien door de Koper aantekeningen, wijzigingen en/of aanvullingen worden geplaatst op de door de Gemeente reeds ondertekende Overeenkomst.

18.5. Deze Overeenkomst wordt eveneens geacht niet tot stand te zijn gekomen, indien zij niet vóór [DATUM] door de Koper ondertekend is ontvangen door de Gemeente.

18.6. Ondertekening dient plaats te vinden door het paraferen van alle bladzijden van deze Overeenkomst en het plaatsen van de handtekening(en) op de aangegeven plaats onder het laatste artikel van deze Overeenkomst.

19. Bijlagen

19.1. Van onderhavige Overeenkomst maken de hierna genoemde voor akkoord geparafeerde bijlagen een integraal en onlosmakelijk deel uit en worden daartoe mede door Partijen geparafeerd:

- A. Uitgiftetekening d.d. [DATUM], met kenmerk [NUMMER];
- B. de AV 2019;
- C. Aanbestedingsdocumenten / Stedenbouwkundig Programma van Eisen etc.
- D. Inschrijving / Bouwplan Koper....

19.2. Enige verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlagen en vice versa.

19.3. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze Overeenkomst en de bijlagen, gaat de Overeenkomst vóór de bijlagen.

Aldus opgemaakt in tweevoud en ondertekend,

Plaats: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Datum: _____

De Gemeente:

De Koper:
