

**KOOPOVEREENKOMST TENDER PROJECTMATIGE WONINGEN –
NOBELHORST FASE 3, BOUWVELDEN 16 EN 17**

Definitief concept koopovereenkomst behorende bij de Tender, zoals genoemd in deze Overeenkomst. Het concept wordt nader ingevuld, aangevuld en uitgewerkt op onderdelen aan de hand van het gegunde plan. De overige bepalingen zijn definitief en niet onderhandelbaar. Over eventuele onduidelijkheden of onjuistheden kunnen vragen gesteld worden tijdens de Tenderprocedure. Als gevolg hiervan kunnen – naar eigen inzicht van de Gemeente Almere – wijzigingen in het concept worden aangebracht. Indien dat het geval is, zal hierover via beantwoording van de nota's van inlichtingen gecommuniceerd worden.

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, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. Molenaar, in zijn functie als Afdelingsmanager Gebiedsontwikkeling, 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 6-2-2024 een tender uitgeschreven voor de locatie Nobelhorst fase 3, Bouwveld 16 en Bouwveld 17, in Almere Hout met als doel de verkoop van bouwgrond ten behoeve van de realisatie van 32 appartementen op twee percelen uit te geven gemeentegrond;
- Diverse partijen hebben zich voor eigen rekening en risico ingeschreven voor deze tender, 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 de vorenbedoelde percelen bouwgrond;
- In de bieding van de Koper is opgenomen, conform de bij de tenderprocedure behorende tenderleidraad, dat door de Koper op de daarvoor bestemde bouwgrond in totaal 32 appartementen zullen worden gerealiseerd, verdeeld over Bouwveld 16 en Bouwveld 17, met voor Bouwveld 16 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- De Koper heeft zich door inschrijving voor de tenderprocedure verplicht tot afname van de Onroerende Zaak;
- De Gemeente heeft op basis van het resultaat van de tenderprocedure en na verloop van de standstill termijn op [DATUM] besloten om over te gaan tot gunning aan de Koper;
- Door definitieve gunning zijn Partijen deze Koopovereenkomst aangegaan;
- De Koper is ermee bekend en accepteert voor eigen rekening en risico dat er ten aanzien van de (aanleg van en/of aansluiting op de) elektra–infrastructuur momenteel sprake is van netcongestie en dat het al dan niet verkrijgen van een (toereikende) stroomvoorziening, en wanneer,

Koopovereenkomst met @@@@ – Locatie Nobelhorst fase 3 te Almere Hout

- afhankelijk is van de beschikbaarheid van stroom én van de stroombehoefte voor het Bouwplan;
- 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 twee percelen grond met een totale oppervlakte van circa 2.404 m², gelegen in plangebied Nobelhorst te Almere, kadastraal bekend als Gemeente Almere, sectie C, nummer 7114 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend als Nobelhorst, Bouwveld 16 met een oppervlakte van 1.056 m² (hierna ook te noemen '**Onroerende Zaak A**') en Bouwveld 17 met een oppervlakte van 1.348 m² (hierna ook te noemen: '**Onroerende Zaak B**') te Almere, een en ander zoals is aangegeven op de uitgiftetekeningen (bijlagen A en B), hierna tezamen dan wel afzonderlijk (ook) te noemen: '**de Onroerende Zaak**'.
- 1.2. De Onroerende Zaak is bestemd voor de bouw van het door de Koper naar aanleiding van de openbare Tenderprocedure 'Gronduitgifte 32 appartementen Bouwveld 16 en 17 Nobelhorst' (hierna te noemen '**de Tender**') gegunde bouwplan '[NAAM BOUWPLAN]', bestaande uit:
 - a. Onroerende Zaak A: 16 woonappartementen, parkeren vindt plaats in openbaar gebied;
 - b. Onroerende Zaak B: 16 woonappartementen met 16 parkeerplaatsen op eigen terrein, per woning één parkeerplaats;Met een bijbehorende (voor Onroerende Zaak A en B gezamenlijk) totale V.O.N.-prijs van €13.900.000,- (zegge: dertien miljoen negenhonderdduizend euro). Hierna te noemen '**het Bouwplan**', welke als bijlage C aan deze Overeenkomst is toegevoegd.
- 1.3. Het Bouwplan is als winnend ontwerp uit de Tender naar voren gekomen op basis van de specifieke eigenschappen c.q. onderscheidende elementen van het ontwerp. Die specifieke eigenschappen c.q. onderscheidende elementen zijn in de toelichting op de beoordeling van het ontwerp omschreven. De toelichting op de beoordeling van het ontwerp zijn toegevoegd als bijlage F bij deze Overeenkomst. Specifieke eigenschappen c.q. onderscheidende elementen waarop het Bouwplan hoog heeft gescoord, zijn onder andere (niet limitatief): [OPSOMMING]. Het is de Koper niet toegestaan om het Bouwplan, voordat deze voltooid en gebruiksklaar is, aan te passen anders dan zoals hierna beschreven in lid 1.4 van dit artikel.
- 1.4. De Koper kan slechts na voorafgaand overleg met en daartoe schriftelijk en uitdrukkelijk verkregen privaatrechtelijke instemming van de Gemeente in beperkte mate wijzigingen aanbrengen in het Bouwplan en programma zoals opgenomen in lid 1.2 en 1.3 van dit artikel. 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 Tender.
- 1.5. Op basis van de uitgangspunten in het Beeldregieplan, zal de Koper het Voorlopig Ontwerp (VO) en het Definitief Ontwerp (DO) ter beoordeling voorleggen aan de Gemeente. Het VO voor Onroerende Zaak A dient uiterlijk 6 maanden na definitieve gunning te worden voorgelegd aan de Gemeente, het DO dient uiterlijk 9 maanden na gunning te worden voorgelegd aan de Gemeente. Het VO voor Onroerende Zaak B dient uiterlijk 12 maanden na definitieve gunning te worden voorgelegd aan de Gemeente, het DO dient uiterlijk 15 maanden na gunning te worden voorgelegd aan de Gemeente. De Koper zal niet eerder een aanvraag

Omgevingsvergunning indienen dan nadat het DO privaatrechtelijk door de Gemeente is goedgekeurd. De Omgevingsvergunning(en) word(t)(en) ingediend conform goedgekeurde DO('s). Op basis van de vigerende Welstandsnota 2018 is de locatie van de te ontwikkelen woningen welstandsvrij.

- 1.6. Op deze Koopovereenkomst (hierna te noemen: '**de(ze) Overeenkomst**') zijn van toepassing de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere, vastgesteld bij collegebesluit van 18 december 2018 en het Erratum bij de AV 2019, vastgesteld bij collegebesluit van 26 oktober 2021 (hierna gezamenlijk te noemen: '**AV 2019**') (bijlage D). 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. Partijen zijn ermee bekend dat de wet- en regelgeving op het terrein van de fysieke leefomgeving per 1 januari 2024 is gewijzigd door de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze wet heeft gevolgen voor diverse terminologieën die in deze Overeenkomst en de hierop van toepassing zijnde AV 2019, zijn opgenomen. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient voor het begrip 'bestemmingsplan' te worden gelezen 'omgevingsplan'. Voor het begrip 'Omgevingsvergunning' dient te worden gelezen 'een omgevingsvergunning als bedoeld in afdeling 5.1 van de Omgevingswet';
- 1.7. Op deze Overeenkomst zijn verder van toepassing de tenderleidraad met de bijbehorende Nota van Inlichtingen, behorende bij de Tenderprocedure voor gronduitgifte ten behoeve van de ontwikkeling van 32 appartementen op de Bouwveld 16 en 17 in Nobelhorst en de daarbij behorende en bij de Tender gepubliceerde bijlagen welke reeds in het bezit zijn van de Koper. De Koper verklaart bekend te zijn met genoemde documenten, een exemplaar hiervan te hebben ontvangen en met de inhoud van genoemde documenten in te stemmen.
- 1.8. In aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in artikel 1.2 (Definities) van de AV 2019, komen Partijen de volgende definities overeen:
- a. Bodemkwaliteitskaart: de Bodemkwaliteitskaart voor de Provincie Flevoland, beheergebied Almere, zoals ter beschikking gesteld door de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFGV) waarin de door de Rijksoverheid vastgestelde voorlopige toepassingsnormen voor PFAS inzichtelijk zijn gemaakt (zie Gemeenteblad 2019, 309944).
 - b. Beeldregieplan: het document met randvoorwaarden en uitgangspunten voor uitwerking van het ontwerp, inclusief de aanvullende notitie hierop. Hieraan wordt het Definitief Ontwerp getoetst door het Beeldregieteam voorafgaand aan het aanvragen van de Omgevingsvergunning.
 - c. Beeldregieteam: het team aangesteld door de Gemeente ter advisering en toetsing van Bouwplannen in het Plangebied aan het Beeldregieplan.
 - d. Bouwrijpe Staat:
 - I. waar nodig, naar het oordeel van de Gemeente, opgehoogd met zand;
 - II. afhankelijk van de keuze van het, door of namens de Gemeente aan te leggen, rioleringsstelsel; aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en/of drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de Koper;
 - III. bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de Ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening van de Koper behoort te komen. De eventuele

aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak, zoals bedoeld in artikel 4 (Ontplofbare oorlogsresten) doet geen afbreuk aan de Bouwrijpe Staat als bedoeld in dit artikel.

- e. Definitief Ontwerp (DO): het plan voor bebouwing en inrichting van de Onroerende Zaak (o.a. het Programma en ontwerp) welke ingediend wordt bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning;
- f. Huurwoning(en): de woning(en) die bestemd zijn voor de verhuur van woonruimte als bedoeld in artikel 7:233 BW;
- g. Inrichtingsplan: de definitieve indeling van de in een Bouwveld gelegen gronden tussen enerzijds gronden bestemd voor bouw kavels en anderzijds gronden bestemd voor openbaar gebied;
- h. Particuliere Koper/Eindgebruiker: een natuurlijke persoon die een woning voor eigen gebruik (en derhalve niet voor verhuur aan derden) heeft verworven;
- i. Plangebied: Nobelhorst;
- j. Tender(procedure): de door de Gemeente uitgeschreven tenderprocedure ‘Gronduitgifte 32 appartementen Bouwveld 16 en 17 Nobelhorst’;
- k. V.O.N.-prijs: de koopprijs die de Particuliere Koper/Eindgebruiker (dan wel een belegger in geval van Vrije Sector Huurwoningen conform het bepaalde in artikel 15) voor een koopwoning dient te betalen, inclusief standaard sanitair en keukenaansluitingen en, voor wat betreft de woningen op Onroerende Zaak B, inclusief één parkeerplaats per woning;
- l. Vrije Sector Huurwoningen: Huurwoningen die niet kwalificeren als Sociale Huurwoning.

- 1.9. Indien in deze Overeenkomst een artikelverwijzing plaatsvindt zonder nadere (bron)aanduiding, dan wordt daarmee verwezen naar een artikel in deze Overeenkomst.
- 1.10. 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 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.
- 1.11. 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.
- 1.12. Conform en aanvullend op artikel 4.1 (Bouwplan) lid 2 van de AV 2019 is de Koper geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het (tijdig) verkrijgen van de Omgevingsvergunning en eventuele overig benodigde vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, et cetera, voor het realiseren van het Bouwplan. Op basis van de Regeling natuurbescherming kan de Koper in bepaalde gevallen verplicht zijn om de stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied vanwege het Bouwplan te laten beoordelen door het bevoegd gezag, aan de hand van een voorgeschreven berekening stikstofdepositie. Dit geldt in bepaalde gevallen ook als vereiste voor een ontvankelijke aanvraag Omgevingsvergunning. De Koper dient zich

ter zake van deze verplichtingen nader te informeren bij het bevoegd gezag.

2. Koopprijs

- 2.1 De Koper is aan de Gemeente voor de Onroerende Zaak een koopprijs verschuldigd van € 2.750.000,- (zegge: twee miljoen en zevenhonderd en vijftigduizend euro (hierna te noemen: **'de Koopprijs'**). De Koopprijs is als volgt onderverdeeld:
- Voor Onroerende Zaak A is de koopprijs € 1.300.000,- (zegge: één miljoendriehonderd euro), hierna te noemen: **'Koopprijs Onroerende Zaak A'**.
 - Voor Onroerende Zaak B is de koopprijs € 1.450.000,- (zegge: één miljoenvierhonderd en vijftig duizend euro), hierna te noemen: **'Koopprijs Onroerende Zaak B'**.
- 2.1. 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 vóór de notariële overdracht, maar zonder schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente in gebruik wordt genomen, vervalt op grond van wettelijke regelgeving de vrijstelling van btw. De financiële consequenties hiervan komen volledig voor rekening en risico van de Koper.
- 2.2. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 1 van de AV 2019 is de Koper tien procent (10%) van de Koopprijs, zijnde € 275.000,- (zegge: tweehonderdvijfenzeventigduizend euro) verschuldigd binnen 14 dagen na definitieve gunning (hierna te noemen: **'de Aanbetaling'**) tenzij het Notarieel Transport binnen 14 dagen na ondertekening van de Koopovereenkomst plaatsvindt.
- 2.3. Naast de Koopprijs is de Koper de volgende bedragen verschuldigd:
- a. Voor Onroerende Zaak A:
 - een bedrag van € 46.256,- (zegge: zesenvetigduizend tweehonderdzesenvijftig euro), vrij van btw (prijspeil 2024), ten behoeve van het aanleggen van 16 parkeerplaatsen in openbaar gebied ten behoeve van de Onroerende Zaak A door de Gemeente, conform het bepaalde in artikel 9 (Aanleg parkeerplaats(en) openbaar gebied).
 - een bedrag van € 9.850,- (zegge: negenduizend achthonderdvijftig euro) vrij van btw (prijspeil 2024), ten behoeve van het aanleggen van één Ondergrondse Inzamel Depots in openbaar gebied door de Gemeente ten behoeve van Onroerende Zaak A, conform het bepaalde in artikel 12 (Ondergrondse Inzamel Depots).
 - Een bedrag van € 10.400,- (zegge: tienduizend vierhonderd euro), vrij van btw (prijspeil 2024) voor de gebiedspromotie ten behoeve van Onroerende Zaak A, conform het bepaalde in artikel 22 (Bijdrage gebiedsbranding en communicatie).
 - b. Voor Onroerende Zaak B:
 - een bedrag van € 9.850,- (zegge: negenduizend achthonderdvijftig euro) vrij van btw (prijspeil 2024), ten behoeve van het aanleggen van één Ondergrondse Inzamel Depots in openbaar gebied door de Gemeente ten behoeve van Onroerende Zaak B, conform het bepaalde in artikel 12 (Ondergrondse Inzamel Depots).
 - Een bedrag van € 10.400,- (zegge: tienduizend vierhonderd euro), vrij van btw (prijspeil 2023) voor de gebiedspromotie ten behoeve van Onroerende Zaak B, conform het bepaalde in artikel 22 (Bijdrage gebiedsbranding en communicatie).
 - c. Voor Onroerende Zaak A en B:

- De kosten voor de kadastrale aanwys 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. Volgens de Tarievenregeling van het Kadaster is dit voor het jaar 2024 een bedrag van € 119,- (zegge: honderdnegentien euro), vrij van btw, per kadastrale aanwys.

2.4. De Koper neemt de Onroerende Zaak in één of twee fases af van de Gemeente:

- Het Notarieel Transport van Onroerende Zaak A zal plaatsvinden op [DATUM 9 MAANDEN NA DEFINITIEVE GUNNING] of zoveel eerder als Partijen onderling overeenkomen;
- Het Notarieel Transport van Onroerende Zaak B zal plaatsvinden op [DATUM 15 MAANDEN NA DEFINITIEVE GUNNING] of zoveel eerder als Partijen onderling overeenkomen.

2.5. De koopprijs voor Onroerende Zaak A en de bijdragen, zoals genoemd in lid 2.3 sub a en c van dit artikel, inclusief de (eventueel) verschuldigde rente en belastingen, zijn verschuldigd op de datum van Notarieel Transport van Onroerende Zaak A of zoveel eerder als de Onroerende Zaak A, na schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente, in gebruik mag worden genomen. De koopprijs voor Onroerende Zaak B en de bijdragen, zoals genoemd in lid 2.3 sub b en c van dit artikel, inclusief de (eventueel) verschuldigde rente en belastingen, zijn verschuldigd op de datum van Notarieel Transport van Onroerende Zaak B of zoveel eerder als de Onroerende Zaak, na schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente, in gebruik mag worden genomen.

2.6. Het in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 2 van de AV 2019 bedoelde rentepercentage voor het jaar 2024 bedraagt acht procent (8%).

3. Staat van overdracht, bijzondere lasten en beperkingen

3.1. De aan de Koper te leveren Onroerende Zaak A en Onroerende Zaak B worden ten tijde van Notarieel Transport geleverd en aanvaard in Bouwrijpe Staat, dan wel – in geval van Vervroegde Ingebruikneming – in de staat waarin de betreffende gronden zich bij deze Vervroegde Ingebruikneming bevinden.

3.2. Onroerende Zaak A is ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst reeds in Bouwrijpe Staat, Onroerende Zaak B is naar verwachting uiterlijk op 1 juli 2024 in Bouwrijpe Staat.

3.3. 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 anders dan die zijn ingeschreven in de openbare registers of welke blijken uit deze Overeenkomst 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 wordt wel terugbetaald. De Verkoper is hierover geen rente verschuldigd.

4. Ontploffbare oorlogsresten

- 4.1. Het bureau RPS Explosives Engineering Services heeft vooronderzoek uitgevoerd naar ontploffbare oorlogsresten voor de provincie Flevoland. Naar aanleiding van en in aanvulling op dit vooronderzoek, heeft de Gemeente binnen haar gemeentegrenzen uit voorzorg nader (voor)onderzoek uitgevoerd naar mogelijke verdachte gebieden met ontploffbare oorlogsresten (het onderzoeksrapport is op te vragen bij de Gemeente). Op basis van dit onderzoek is een beleidsregel opgesteld 'Beleidsregel Omgaan met Ontploffbare Oorlogsresten', te vinden via: <https://almere.notubiz.nl/document/13219316/2>. In deze beleidsregel zijn de gronden in Almere gecategoriseerd in hoog verdacht gebied, verdacht gebied en onverdacht gebied. De Onroerende zaak bevindt zich in verdacht gebied. Dit betekent dat er géén opsporingsonderzoek is voorgeschreven (één en ander conform voornoemde beleidsregel), maar de Koper is wel verplicht om diens aannemer/opdrachtnemer te informeren overeenkomstig het bepaalde in lid 4.3 van dit artikel.
- 4.2. De Gemeente garandeert op geen enkele wijze dat de Onroerende Zaak geheel vrij is van ontploffbare oorlogsresten. Het (rest)risico van aanwezigheid van ontploffbare oorlogsresten, welke aanwezigheid niet blijkt uit de hiervoor bedoelde onderzoek(en) maar na Notarieel Transport wel aanwezig lijkt of blijkt te zijn (de zgn. 'toevalsvondsten'), komt voor rekening en risico van de Koper. De Koper kan de Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen en vrijwaart de Gemeente van vorderingen van (door de Koper ingeschakelde) derden ter zake. De Koper heeft ter zake van de aanwezigheid van ontploffbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens de Gemeente. Tussen de Gemeente en de Koper geldt in dit geval – in afwijking van het voorgaande – de aanvullende afspraak dat de kosten van een eventueel benodigde ruiming van zgn. 'toevalsvondsten' voor rekening van de Gemeente komen. Deze aanvullende afspraak over het betalen van de ruimingskosten door de Gemeente geldt exclusief tussen de Gemeente en de Koper en kan niet worden doorgelegd aan eventuele (rechts)opvolgers van de Koper.
- 4.3. Bij het aantreffen van ontploffbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak (de zgn. 'toevalsvondsten'), neemt de Koper het 'Protocol toevalsvondst ontploffbare oorlogsresten' in acht, die is bijgevoegd als bijlage E en informeert de Koper de Gemeente te dien aanzien per omgaande. Dit protocol wordt door Koper voorafgaand aan de geplande werkzaamheden aan diens aannemer/opdrachtnemer en zijn/haar uitvoerend personeel voorgelegd. Koper blijft zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor de beoordeling van de noodzaak tot nader onderzoek en de uitvoering hiervan in het kader van vigerende wet- en regelgeving (waaronder, doch niet uitsluitend Arbo-wetgeving).
- 4.4. Eventueel in de Onroerende Zaak aangetroffen of aan te treffen ontploffbare oorlogsresten als bedoeld in dit artikel, worden niet aangemerkt als voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de zin van artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) van de AV 2019.
- 4.5. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019. De aanvullende afspraak tussen de Gemeente en de Koper met betrekking tot het betalen van de ruimingskosten door de Gemeente als benoemd in lid 4.2 van dit artikel, geldt

exclusief tussen de Gemeente en de Koper en kan niet worden doorgelegd aan eventuele (rechts)opvolgers van de Koper.

5. Netcongestie

- 5.1. De Koper is ermee bekend en accepteert voor eigen rekening en risico het gegeven dat er ten aanzien van de (aanleg van en/of aansluiting op de) elektra–infrastructuur momenteel sprake is van netcongestie en dat het al dan niet verkrijgen van een (toereikende) stroomvoorziening, en wanneer, afhankelijk is van de beschikbaarheid van stroom én van de stroombehoefte voor het Bouwplan. Hierdoor kan het zijn dat het verkrijgen van de benodigde (bedrijfs–)aansluiting voor elektra bij de nutsbedrijven als bedoeld in artikel 2.9 (Aansluitplicht Nutsvoorzieningen) van de AV 2019, indien dit wordt verkregen, een langere periode (van maanden tot jaren) vraagt dan tot nu toe gebruikelijk was. De Koper kan de Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen en vrijwaart de Gemeente van vorderingen van (door de Koper ingeschakelde) derden ter zake. De Gemeente is derhalve nimmer aansprakelijk voor schade, kosten en/of ander nadeel die de Koper hiervan ondervindt.

6. Aansluiting openbaar gebied

- 6.1. 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.
- 6.2. De aansluiting van de Onroerende Zaak op het definitief in te richten dan wel reeds definitief ingerichte openbaar gebied komt voor rekening en risico van de Koper. De Koper kan de Gemeente niet aanspreken op en zal de Gemeente volledig vrijwaren van aanspraken van derden.
- 6.3. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

7. Buurtschap Nobelhorst

- 7.1. Onder meer ten behoeve van de Bouwkavels gelegen in het Plangebied zal een vereniging, ten behoeve van een Buurtschap worden opgericht. Deze vereniging heeft ten doel bewoners en ondernemers met elkaar in verbinding te brengen, de samenwerking tussen hen te stimuleren en vergaande zeggenschap over hun leefomgeving. Het beheren en exploiteren van een buurtkavel zal hiervan tevens onderdeel uitmaken. De akte van oprichting van de vereniging zal zo snel mogelijk aan Koper worden toegestuurd.
- 7.2. De Koper zal zorgdragen dat haar kopers van de woningen het lidmaatschap van het Buurtschap aanvaarden en instemmen met de rechten en verplichtingen die aan dit lidmaatschap verbonden zijn en die in de statuten van de vereniging zijn vastgelegd.
- 7.3. Ten behoeve van het lidmaatschap draagt de Koper er zorg voor dat bij verkoop van elk van de woningen van het Bouwplan de Particuliere Koper een eenmalige startbijdrage (zogeneten entreegeld), groot € 200,– (zegge: tweehonderd euro) aan het Buurtschap betaalt. Het entreegeld wordt betaald bij het verlijden van de notariële akte van levering van de betreffende woningen. Vanwege het feit dat het Buurtschap nog niet is opgericht, zal het entreegeld

‘geparkeerd’ worden op de derdengeldrekening van notariskantoor Heldoorn Eggels te Almere.

- 7.4. De Particuliere Kopers/Eindgebruikers van de woningen zijn vanwege het lidmaatschap contributie verschuldigd aan het Buurtschap. De hoogte daarvan wordt door het Buurtschap jaarlijks vastgesteld.
- 7.5. Mocht het Buurtschap onverwijld niet worden opgericht, dan wordt het entreegeld zo spoedig mogelijk teruggestort aan de Particuliere Kopers/Eindgebruikers en komt dit artikel te vervallen.
- 7.6. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in lid 7.2 en lid 7.4 van dit artikel, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in elke opvolgende overeenkomst/akte tot Eigendomsoverdracht van de Onroerende Zaak.

8. Recht van teruglevering Onroerende Zaak

- 8.1. In aanvulling op 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 de Onroerende Zaak A niet uiterlijk binnen drie (3) jaar na Notarieel Transport van Onroerende Zaak A heeft voltooid, kan de Koper door de Gemeente worden verplicht om Onroerende Zaak A binnen de door de Gemeente gestelde termijn terug te leveren aan de Gemeente.
 - b. Indien de Koper de bebouwing op de Onroerende Zaak B niet uiterlijk binnen drie (3) jaar na Notarieel Transport van Onroerende Zaak B heeft voltooid, kan de Koper door de Gemeente worden verplicht om Onroerende Zaak B binnen de door de Gemeente gestelde termijn terug te leveren aan de Gemeente.
 - c. De Gemeente kan besluiten om over te gaan tot een gedeeltelijke teruglevering van de Onroerende Zaak (alleen Onroerende Zaak A of B). In dat geval is de Koper gehouden tot het verlenen van medewerking aan de gedeeltelijke teruglevering van de Onroerende Zaak.
- 8.2. In aanvulling op het bepaalde in lid 8.1 heeft de Gemeente het recht om (onder de door de Gemeente gestelde voorwaarden) af te zien van teruglevering van de Onroerende Zaak en in plaats daarvan nakoming te vorderen van de Overeenkomst met oplegging van een boete van 10% van de Koopprijs en tevens een termijnboete van €2.500,- (zegge: tweeduizendvijfhonderd euro) per week dat de niet-nakoming voortduurt.

9. Aanleg parkeerplaats(en) Openbaar Gebied (van toepassing op Onroerende Zaak A)

- 9.1. De Gemeente legt op het maaiveld in het openbaar gebied voor rekening van de Koper 16 parkeerplaatsen aan ten behoeve van het Bouwplan. De parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk en zijn daarmee niet exclusief ten behoeve van het Bouwplan. 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.
- 9.2. De Koper is conform het bepaalde in lid 9.1 van dit artikel voor het aanleggen van de openbare parkeerplaatsen per parkeerplaats een éénmalige vergoeding verschuldigd van €2.891,- (zegge: tweeduizend achthonderd een en negentig euro, vrij van btw (prijspeil 2024). De Koper is derhalve aan de Gemeente een bedrag verschuldigd van € 46.256,- (zegge:

zesenveertigduizend tweehonderd zes en vijftig euro) vrij van btw.

10. Aanleg parkeerplaatsen (van toepassing op Onroerende Zaak B)

- 10.1. De Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om op basis van het Bouwplan, ten behoeve van de bewoners, gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing, voor zijn rekening en risico 16 van de openbare weg af, ten behoeve van auto's toegankelijke parkeerplaats(en) ter grootte van ten minste 2,50 meter x 5,00 meter, of in geval van langsparkeren van ten minste 2,20 meter x 6,00 meter, in (half) verharding op eigen terrein 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.

11. Instandhouding parkeerplaats(en) (van toepassing op Onroerende Zaak B)

- 11.1. De Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om voor zijn rekening en risico 16 van de openbare weg af ten behoeve van auto's toegankelijke parkeerplaatsen ter grootte van ten minste 2,50 meter x 5,00 meter, of in geval van langsparkeren ten minste 2,20 meter x 6,00 meter, in (half) verharding op eigen terrein in stand te houden c.q. niet te verwijderen of de bestemming c.q. het gebruik daarvan niet te wijzigen. Dit op straffe van een boete van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per niet (op overeengekomen wijze) in stand gehouden parkeerplaats per dag na eerste aanzegging door de Gemeente.
- 11.2. De parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners zijn bestemd voor het parkeren door de leden van de Vereniging van Eigenaars. Deze parkeerplaatsen maken derhalve onlosmakelijk deel van het door Koper te stichten appartementencomplex. Het is de Koper en/of (toekomstige) leden van de Vereniging van Eigenaars niet toegestaan om het appartementsrecht rechtgevend op een parkeerplaats separaat van een appartementsrecht rechtgevend op een woning te Vervreemden. De Koper is verplicht deze regeling in de notariële splitsingsakte nader uit te laten werken.
- 11.3. De Koper dient en verplicht zich in de splitsingsakte op te nemen dat het Vervreemden van een appartementsrecht rechtgevend op een parkeerplaats alleen is toegestaan tegelijk en in combinatie met een appartementsrecht rechtgevend op een woning.
- 11.4. Bij overtreding van het gestelde in lid 11.2, 11.3 en 11.4 van dit artikel zal de Koper dan wel zijn rechtsopvolger(s), zonder rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verbeuren van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) met daarnaast een boete van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per parkeerplaats per dag dat de overtreding voortduurt, tot een maximum van € 100.000,- (honderdduizend euro). Naast de boete behoudt de Gemeente het recht om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- 11.5. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

12. Ondergrondse Inzamel Depots

- 12.1. De Koper is verplicht tot betaling van een financiële bijdrage voor de aanleg van twee Ondergrondse Inzamel Depots (hierna te noemen: 'OID's') ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval van de woningen. Een OID biedt capaciteit voor 25 woningen derhalve zijn twee OID's benodigd. De bijdrage per OID is voor 2024 vastgesteld op € 9.850,- (zegge:

negenduizend achthonderdvijftig euro), vrij van btw.

- 12.2. De totale bijdrage voor de 32 woningen ten behoeve van de OID's bedraagt € 19.500,- (zegge: negentienduizendvijfhonderd euro), vrij van btw, en dient uiterlijk bij het Notarieel Transport van de betreffende Onroerende Zaak te zijn voldaan.

13. Wijzigen bestemming woningen

- 13.1. Het is de Koper niet toegestaan om de bestemming van de Onroerende Zaak, zoals omschreven in de Eerste Notariële Akte, na realisatie van het Bouwplan te wijzigen, behoudens voorafgaande schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente. De bestemming in de Overeenkomst is niet per definitie gelijk aan de (publiekrechtelijke) bestemming, zoals opgenomen in het bestemmingsplan.
- 13.2. Indien de Gemeente deze toestemming verleent, dan kan zij hieraan voorwaarden verbinden. Een voorwaarde kan zijn dat de Koper wordt verplicht 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.
- 13.3. Het in 13.3 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.
- 13.4. Bij overtreding van het gestelde in dit artikel, is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro), onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om nog nakoming te vorderen van het bepaalde in dit artikel. De Gemeente kan daartoe, zonder rechterlijke tussenkomst, een boete opleggen van € 2.000,- (zegge: tweeduizend euro) per dag dat de overtreding voortduurt.
- 13.5. 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.
- 13.6. 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. Dit artikel kan niet worden doorgelegd aan een Particuliere Koper/Eindgebruiker.

14. Verplichting tot zelfbewoning en vervreemdingsverbod

- 14.1. Ter verduidelijking van artikel 4.6 (Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot vervreemding) lid 3 van het Erratum AV 2019, geldt dat indien de datum van voltooiing van de woning en de datum van inschrijving van de Koper (met zijn eventuele gezinsleden) in de Basisregistratie Personen, niet gelijk zijn, de meest recente datum bepalend is voor de aanvang van de termijn als genoemd in lid 1 van artikel 4.6 van het Erratum AV 2019.

15. Vrije Sector Huurwoningen en (door)verkoop aan een belegger

- 15.1. In artikel 2.11 (Tijdelijk vervreemdingsverbod) van de AV 2019 is bepaald dat de Koper de Onroerende Zaak niet zonder schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente mag Vervreemden zolang op de Onroerende Zaak het Bouwplan niet is gerealiseerd. Artikel

4.7 (Overdracht bij koop-/aannemingsovereenkomst) van de AV 2019 ziet alleen op de situatie waarbij de Koper een koop-/aannemingsovereenkomst sluit met een Particuliere Koper/Eindgebruiker.

- 15.2. De woningen zijn bij voorkeur bestemd als koopwoningen. Echter, Vrije Sector Huurwoningen zijn ook toegestaan. Indien de Koper woningen wenst (door) te verkopen aan een belegger, gelden de volgende voorwaarden. De Koper dient conform het bepaalde in artikel 2.11 (Tijdelijk vervreemdingsverbod) van de AV 2019 vooraf schriftelijke privaatrechtelijke toestemming aan de Gemeente te vragen. De Gemeente kan nadere (financiële) voorwaarden verbinden aan de toestemming, waarbij zij in elk geval de weigerings- en intrekingsgronden uit de Wet BIBOB zal betrekken. De Gemeente zal de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

16. Overdracht bij gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst

- 16.1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.11 (Tijdelijk vervreemdingsverbod) en 4.7 (Overdracht bij koop-/aannemingsovereenkomst) van de AV 2019 is het de Koper toegestaan om de Onroerende Zaak te Vervreemden, eventueel voordat de bebouwing tot stand is gekomen, als deze vervreemding geschiedt ter uitvoering van een tussen de Koper en een Particuliere Koper/Eindgebruiker gesloten koop-/aannemingsovereenkomst dan wel ter uitvoering van een met een Particuliere Koper/Eindgebruiker gesloten gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst – waarbij de Koper de (grond)koopovereenkomst sluit met de Particuliere Koper/Eindgebruiker – ten behoeve van de bouw van een woning op de verkochte grond. Dit onder de navolgende voorwaarden:

- a. de Koper blijft aansprakelijk voor de nakoming van de Overeenkomst en de hierop van toepassing verklaarde AV 2019 en stelt zich tegenover de Gemeente garant voor de bouw en de gestelde termijnen waarover hij zich tegenover de Gemeente heeft verplicht;
- b. De Particuliere Koper(s)/Eindgebruiker(s) heeft (hebben) de verplichting ten opzichte van de Gemeente dat zij de door haar gekochte woning door of namens de Koper zal doen bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde Bouwplan.
- c. De bepalingen met kettingbeding en/of derdenbeding en/of kwalitatieve verplichting uit de Overeenkomst, de bijbehorende AV 2019 en de leveringsakte dienen onverkort te worden doorgelegd aan de Particuliere Koper(s)/Eindgebruiker(s).
- d. De Koper is zelf verantwoordelijk voor het op juiste wijze (laten) opstellen van de notariële akte en voor het op correcte wijze doorleggen van de uit de Overeenkomst (en bijlagen) voortvloeiende verplichtingen.

17. Betaling bij verhoging V.O.N.-prijzen

- 17.1. Partijen zijn een woningbouwprogramma overeengekomen met een bijbehorende totale V.O.N.-prijs van € 6.900.000,- (zegge: zes miljoen negenhonderdduizend euro voor Onroerende Zaak A (hierna te noemen: '**Totale V.O.N.-prijs Onroerende Zaak A**') en een totale V.O.N.-prijs van € 7.000.000,- (zegge: zeven miljoen euro) voor Onroerende Zaak B (hierna te noemen: '**Totale V.O.N.-prijs Onroerende Zaak B**') op basis van het Bouwplan zoals opgenomen in artikel 1 lid 1.2. Het is de Koper niet toegestaan om voor Onroerende Zaak A en/of Onroerende Zaak B de totale V.O.N.-prijs (per kavel) zonder uitdrukkelijke, voorafgaande, schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente te wijzigen/verhogen.

- 17.2. Bij een verhoging van de Totale V.O.N.-prijs Onroerende Zaak A en/of een verhoging van de

Totale V.O.N.-prijs Onroerende Zaak B is de Koper een nabetaling op de Koopprijs verschuldigd. De hoogte van deze nabetaling wordt berekend door over het verschil (de verhoging t.o.v. de V.O.N.-prijs Onroerende Zaak A en/of de V.O.N.-prijs Onroerende Zaak B) een grondquote van dertig procent (30%) te berekenen. Het na te betalen bedrag dient aan de Gemeente te worden voldaan binnen dertig dagen na verkregen schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente, tenzij de Gemeente instemt met een andere betalingsdatum. Een verlaging van de V.O.N.-prijs Onroerende Zaak A en/of de V.O.N.-prijs Onroerende Zaak B, leidt nimmer tot een verlaging van de Koopprijs dan wel tot een verrekening tussen de Koopprijs Onroerende Zaak A en de Koopprijs Onroerende Zaak B.

17.3. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit dit artikel, is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen.

17.4. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. De verplichting tot doorleggen eindigt na de eerste doorverkoop van een woning aan een Particuliere Koper/Eindgebruiker.

18. Erfafscheiding

18.1. Wanneer de Koper een erfafscheiding wenst te plaatsen, dient dit in beginsel te geschieden op de Onroerende Zaak.

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 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.

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 perceelgrens met bomen of heesters te (laten) beplanten.

18.4. 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.

19. Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

19.1. 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.

19.2. De Gemeente kan de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden, beëindigen, wijzigen, opzeggen of vernietigen zonder gehouden te zijn tot vergoeding van

eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

- a. Er sprake is van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten dan wel dat in of met de Onroerende Zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- b. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de Koper in relatie staat tot strafbare feiten dan wel dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- c. De Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente dan wel door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
- d. In het kader van de Wet Bibob één of meer vergunningen, benodigd voor de realisatie van het Bouwplan, niet word(t)(en) afgegeven dan wel word(t)(en) ingetrokken.

19.3. De begrippen 'gevaar', 'strafbare feiten' en 'feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden' hebben in deze Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

19.4. Het bepaalde in dit artikel is van toepassing tot het moment van Notarieel Transport, tenzij de vergunningen, benodigd voor de realisatie van het Bouwplan, (nog) niet zijn verleend. In dat geval is het bepaalde in dit artikel van toepassing totdat voornoemde vergunningen zijn verleend.

20. 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.

21. Communicatie belanghebbenden

21.1. De Koper is, 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.

21.2. De Koper zal de Gemeente op de hoogte houden van de informatievoorziening en het participatietraject en haar, waar nodig, hierbij betrekken.

22. Bijdrage gebiedsbranding en communicatie

22.1. De Koper is verplicht om bij te dragen aan de gebiedsbranding en communicatie van Nobelhorst. Hiervoor vraagt de Gemeente een eenmalige financiële bijdrage van € 650,- per woning. Voor 32 woningen komt dit uit op een bedrag van in totaal € 20.800,- (zegge: twintigduizend en achthonderd euro). Dit is als volgt onderverdeeld:

- Voor Onroerende Zaak A is een bijdrage verschuldigd van € 10.400,- (zegge: tienduizend vierhonderd euro).
- Voor Onroerende Zaak B is een bijdrage verschuldigd van € 10.400,- (zegge: tienduizend vierhonderd euro).

22.2. De Koper dient dit bedrag uiterlijk bij het Notarieel Transport van de betreffende Onroerende

Zaak te voldoen.

23. Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid, change of control

23.1. 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.

23.2. Aan de hiervoor in lid 23.1 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 23.1 van dit artikel 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 ontlenen. 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 0 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.

23.3. 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 23.1 van dit artikel bedoeld, haar gegronde redenen geeft om te vrezen voor de nakoming van de Overeenkomst.

24. Onvoorziene omstandigheden

Partijen komen hierbij uitdrukkelijk overeen dat de interne financiële situatie van een Partij nimmer als een onvoorziene omstandigheid in de zin van artikel 6:258 BW kan worden aangemerkt en derhalve ook nimmer aanleiding kan vormen voor een wijziging of een gedeeltelijke dan wel de gehele ontbinding van de Overeenkomst. Een mogelijke wijziging van de marktomstandigheden wordt uitdrukkelijk aangemerkt als zijnde een risico dat in de risicosfeer van de Koper ligt.

25. Slotbepalingen

25.1. Deze Overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.

25.2. 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.

25.3. 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.

25.4. Eventuele aantekeningen, wijzigingen en/of aanvullingen door de Koper aangebracht op de Overeenkomst hebben geen rechtskracht tenzij door de Gemeente uitdrukkelijk geaccepteerd door het plaatsen van haar paraaf bij de betreffende aantekening(en), wijziging(en) en/of aanvulling(en).

26. Bijlagen

26.1. Van onderhavige Overeenkomst maken de hierna genoemde bijlagen een integraal en onlosmakelijk deel uit. De Koper verklaart bekend te zijn met genoemde bijlagen, een exemplaar hiervan te hebben ontvangen en met de inhoud van genoemde bijlagen in te stemmen.

- A. Situatietekening Bouwveld 16 d.d. [DATUM], met kenmerk [NUMMER];
- B. Situatietekening Bouwveld 17 d.d. [DATUM], met kenmerk [NUMMER];
- C. Bouwplan [NAAM BOUWPLAN];
- D. de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 en het Erratum AV 2019;
- E. Adviesdocument ontplofbare oorlogsresten VG7 inclusief Bodembelastingkaart en Protocol toevalsvondst OO;
- F. Toelichting op de beoordeling van het ontwerp en eventuele aandachtspunten
- G. Selectieleidraad d.d. 5-2-2024 en gunningsleidraad d.d. [DATUM], projectnummer IA2023.02.08 met bijbehorende Nota Van Inlichtingen d.d. [DATUM], inclusief de volgende bijlagen.
 - I. Uniform Europees Aanbestedingsdocument;
 - II. Format referentie project
 - III. Beeldregieplan Tweede Dorp Nobelhorst;
 - IV. Aanvullende notitie op Beeldkwaliteitsplan;
 - V. Koopovereenkomst tender projectmatige woningen Nobelhorst fase 3, bouwvelden 16 en 17 (onderhavig document);
 - VI. AV 2019;
 - VII. Erratum bij AV 2019;
 - VIII. 230712 Concept wachtkamerovereenkomst;
 - IX. Facet oppervlakte gebouw 1 en 2;
 - X. Definitief Inrichtingsplan veld 16;
 - XI. Definitief Inrichtingsplan veld 17;
 - XII. Leidraad duurzame gebouwwontwikkeling;

- XIII. Beeldregieteam: doel en werkwijze;
- XIV. Digitale tekening situatie met betreffende kavel;
- XV. Uitgiftetekening (pdf & dwg);
- XVI. Merkboek Nobelhorst (pdf);
- XVII. Huisstijl handboek Nobelhorst (pdf).

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

26.3. 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:
