

**MODEL KOOPOVEREENKOMST
TENDER 50 EENSGEZINS HUURWONINGEN VELD 17 FASE 3 NOBELHORST**

Definitieve koopovereenkomst behorende bij de Tender, zoals genoemd in deze Overeenkomst. Het model wordt nader ingevuld, aangevuld en uitgewerkt op onderdelen aan de hand van de bieding en het ingediende Schetsontwerp. 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 model 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 onder nummer **[NUMMER]**, bijlage **[LETTER]**¹, 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 ~~@@@~~12 mei 2025 de tender(procedure) "50 middenhuur woningen Veld 17 in Nobelhorst" (hierna te noemen: 'de(ze) Tender') uitgeschreven voor veld 17, fase 3 Nobelhorst met als doel de verkoop van bouwgrond ten behoeve van de realisatie van 50 Betaalbare Huurwoningen, zijnde eengezinswoningen;
- De doelstelling van deze Tender is om langdurig, zijnde voor een periode van minimaal 25 jaar, 50 Betaalbare Huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad van de gemeente Almere;
- De te realiseren Betaalbare Huurwoningen moeten geëxploiteerd worden in lijn met de "Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023" en de afspraken die hierover opgenomen zijn in deze koopovereenkomst;
- Diverse partijen hebben zich voor eigen rekening en risico ingeschreven voor deze Tender, waaronder ook de Koper;
- De Koper heeft een intentieovereenkomst gesloten met een Belegger, **[NAAM BELEGGER]**, welke intentieovereenkomst als bijlage F bij deze koopovereenkomst is gevoegd.
- Uit deze intentieovereenkomst blijkt dat bovengenoemde Belegger voornemens is om de Betaalbare Huurwoningen van de Koper te kopen en deze daarna overeenkomstig de

¹ Uittreksel mag niet ouder zijn dan één maand. KvK dient gecheckt te worden vóór ondertekening van de koopovereenkomst.

- voorwaarden in deze koopovereenkomst langdurig te exploiteren;
- De Koper en bovengenoemde Belegger voldoen hiermee aan de selectie- en geschiktheidseisen van de Tender;
 - Na beoordeling van de ingediende plannen en biedingen is het plan met de bieding van de Koper geselecteerd en de Koper komt daarmee in aanmerking voor de aankoop van de vorenbedoelde percelen bouwgrond;
 - 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 Tender en na verloop van de standstill termijn op [DATUM] besloten om over te gaan tot definitieve gunning aan de Koper (hierna te noemen: 'Definitieve Gunning').
 - De Gemeente heeft hiertoe op [DATUM] een ondertekende schriftelijke verklaring gestuurd aan de Koper;
 - Door de Definitieve Gunning zijn Partijen deze koopovereenkomst aangegaan;
 - De Koper is ermee bekend en aanvaardt 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, afhankelijk is van de beschikbaarheid van stroom én van de stroombehoefte voor het Bouwplan. Voor de meest actuele informatie over netcongestie dient de Koper zelf contact op te nemen met Liander. Zie ook de website van Liander: www.Liander.nl;
 - Partijen hebben nadere afspraken gemaakt ter zake van de koop/verkoop van bedoelde percelen onbebouwde grond en wensen deze vast te leggen in onderhavige koopovereenkomst;
 - Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze koopovereenkomst.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Onderwerp en toepasselijke voorwaarden

1. De Koper koopt van de Gemeente een zevental percelen grond met een totale oppervlakte van circa 5.911 m², gelegen in veld 17, fase 3 Nobelhorst te Almere, kadastraal bekend als Gemeente Almere, sectie C, nummer 9173 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend als Simon van de Meerstraat, Dennis Gaborstraat, Louis Néelstraat, Simon van der Meerstraat en Max Bornstraat te Almere, een en ander zoals is aangegeven op de uitgiftetekeningen (bijlagen A1 t/m A5) die als bijlage aan de Notariële Akte wordt gehecht en ingeschreven in de openbare registers, hierna afzonderlijk (per perceel) dan wel gezamenlijk te noemen: '**de Onroerende Zaak**'.
2. De Onroerende Zaak is bestemd voor de bouw van het door de Koper ingediende Schetsontwerp d.d. [DATUM] 2025 naar aanleiding van de Tender. Het ingediende Schetsontwerp [NAAM PLAN] bestaat uit [PROGRAMMA OMSCHRIJVING BESTAANDE UIT 50 EENGEZINS HUURWONINGEN. DE HUURWONINGEN HEBBEN PER TYPE EEN GROOTTE VAN @@ M2 GO PER WONING EN AFHANKELIJK VAN DE GROOTTE VAN DE WONING EEN MAXIMALE AANVANGSHUUR CONFORM CATEGORIE 3 VAN ARTIKEL 20 LID @@ DIE VARIEERT VAN € 1.092,08 TOT MAXIMAAL € 1.184,82 PER MAAND PRIJSPEIL 1–1–2025 ², hierna te noemen: '**het Bouwplan**' welke als bijlage C aan deze koopovereenkomst is gevoegd.

² Kan evt. ook in een bijlage worden opgenomen, dan bijlage benoemen.

Koopovereenkomst met @@@@ – Locatie veld 17, fase 3 Nobelhorst

3. Na de bouw zal het Bouwplan in eigendom worden (op)geleverd aan de Belegger met wie de Koper een intentieovereenkomst heeft gesloten die als bijlage F aan deze koopovereenkomst is gevoegd. Deze Belegger zal de woningen vijftientig jaar gaan exploiteren als Betaalbare Huurwoning conform artikel 22 van deze koopovereenkomst.
4. Mocht de Koper voor start bouw van het Bouwplan geen overeenstemming hebben bereikt met de Belegger met wie de Koper een intentieovereenkomst heeft gesloten omdat partijen na het plegen van de overeengekomen inspanningen het niet eens kunnen worden over de prijs en of voorwaarden voor koop van de Betaalbare Huurwoningen, dan heeft Koper de mogelijkheid om een nieuwe Belegger te contracteren voor de koop van de Betaalbare Huurwoningen, mits deze Belegger voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de Tender.
5. Het Bouwplan is als winnend ontwerp uit de Tender naar voren gekomen op basis van de hoogste prijs. Het Bouwplan voldoet aan het Beeldregieplan en het Kavelpaspoort die als bijlagen @@ en @@ aan deze koopovereenkomst zijn gevoegd. Het is de Koper niet toegestaan om het Bouwplan, voordat deze voltooid en gebruiksklaar is, aan te passen anders dan zoals hierna beschreven in artikel 1 lid 6.
6. 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 artikel 1 lid 2 en 3. Partijen komen overeen dat dit slechts beperkte (ondergeschikte) wijzigingen kunnen betreffen die kunnen voortvloeien als gevolg van het verder (bouwkundig en technisch) uitwerken van het winnende Bouwplan uit de Tender, mits deze wijzigingen:
 - a. voldoen aan het Beeldregieplan en Kavelpaspoort en;
 - b. naar oordeel van de Gemeente leiden tot een vergelijkbare of hogere kwaliteit van het Bouwplan.
7. Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten in het Beeldregieplan (bijlage G) en Kavelpaspoorten (bijlage H), zal de Koper het Voorlopig Ontwerp (VO) en het Definitief Ontwerp (DO) ter beoordeling voorleggen aan de Gemeente en het Beeldregieteam Nobelhorst. De Koper zal niet eerder een aanvraag Omgevingsvergunning Bouwen / vergunning OmgevingsPlanActiviteit (OPA) indienen dan nadat het DO privaatrechtelijk door de Gemeente en het Beeldregieteam Nobelhorst is goedgekeurd. Uiterlijk zes (6) maanden na het goedgekeurde DO dient een vergunbare aanvraag Omgevingsvergunning Bouwen / OmgevingsPlanActiviteit (OPA) te worden ingediend door of namens de Koper. ‘Vergunbaar’ betekent in dit verband dat de vergunningsaanvraag compleet en volledig moet zijn en zodanig dat deze in redelijkheid vergund moet kunnen worden binnen de aldan geldende publiek- en privaatrechtelijke kaders.
8. 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 AV 2019, vastgesteld bij collegebesluit van 26 oktober 2021, hierna gezamenlijk te noemen: ‘**de AV 2019**’ (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. 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 'Omgevingsvergunning Bouwen', zoals gedefinieerd in lid 9 van dit artikel.

9. Op deze Overeenkomst zijn verder van toepassing de "Leidraad tenderprocedure gronduitgifte ten behoeve van 50 eengezins huurwoningen veld 17 Nobelhorst fase 3 Nobelhorst selectiefase en inschrijffase" met de bijbehorende Nota van Inlichtingen, en de daarbij behorende en bij de Tender gepubliceerde bijlagen (bijlage I) welke reeds in het bezit zijn van de Koper. De Koper verklaart bekend te zijn met elk van deze documenten, een exemplaar hiervan te hebben ontvangen en hierover te beschikken en met de inhoud van genoemde documenten in te stemmen.
10. In aanvulling op en afwijking van het bepaalde in artikel 1.2 (Definities) lid 2 van de AV 2019, komen Partijen de volgende definities overeen:
 - a. Beeldregieplan: ruimtelijk programma van eisen, Beeldregieplan Tweede Dorp Nobelhorst "Wonen in het Groen" d.d. 22 mei 2021.
 - b. Beeldregieteam Nobelhorst: een duo van een ambtelijke en externe deskundige op het gebied van stedenbouw en landschap die advies uitbrengt over de kwaliteit van (bouw)plannen in het Plangebied.
 - c. Belegger: (1) een professionele beleggingsinstelling of pensioenfonds in de zin van de Pensioenwet; en/of (2) een vut-fonds en/of spaarfonds in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen ~~verzekeringsmaatschappijen~~; en/of (3) een juridische entiteit waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren zoals gesteld bij 1 of 2; en/of (4) een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is of een daarmee wegens een andere wettelijke regeling vergelijkbare instelling; en/of (5) een institutionele belegger of beleggingsfonds, zoals omschreven in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht (Wft); en/of (6) een private investeerder (~~niet zijnde een institutionele belegger zonder institutionele status~~), zoals gedefinieerd in artikel 1:1 Wet op financieel toezicht (Wft) die een langetermijnperspectief heeft met een meerjarige beleggingshorizon, zoals een familiefonds.
 - d. Betaalbare Huurwoning: een Huurwoning met een Kale Huurprijs van maximaal € 1.184,82 per maand, prijspeil 1 januari 2025. Deze maximale huurprijs komt overeen met de liberalisatiegrens van de Wet betaalbare huur (hierna te noemen Wbh) die volgens het Woningwaarderingssysteem (hierna te noemen WWS) uitgaat van 186 punten (per 1 januari 2025).
 - e. Bodemkwaliteitskaart: de Bodemkwaliteitskaart voor de Provincie Flevoland, beheergebied Almere, zoals ter beschikking gesteld door de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFGV) waarin de actuele kwaliteit van de bodem inzichtelijk is gemaakt (zie Gemeenteblad 2024, 523315).
 - f. 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

Koopovereenkomst met @@@@ – Locatie veld 17, fase 3 Nobelhorst

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.

- g. Buurtschap: vereniging van buurtbewoners en ondernemers met als doel hen te verbinden, de samenwerking tussen hen te stimuleren en zeggenschap te geven over hun leefomgeving.
- h. Definitief Ontwerp (DO): het plan voor bebouwing en inrichting van de Onroerende Zaak (o.a. Programma en ontwerp) welke, na goedkeuring door de Gemeente en het Beeldregieteam Nobelhorst, conform het bepaalde in artikel 1 lid 6 ingediend wordt bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning Bouwen / OPA. Het Definitief Ontwerp zal later als bijlage J aan deze Overeenkomst worden gevoegd.
- i. Doelgroep: huurders met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrenzen, zoals aangegeven is in artikel 10 lid 4 van de Huisvestingswet. ~~Onder huishoudinkomen wordt verstaan gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001.~~
- j. Gebruiksoppervlakte / GBO: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.
- k. Huurwoningen: woningen die bestemd zijn voor de verhuur van woonruimte als bedoeld in artikel 7:233 BW.
- l. Ingebruikname: Nadat de bouw van de Betaalbare Huurwoningen voltooid is; de datum van ingang van de huur van de Betaalbare Huurwoning zoals overeengekomen in een tussen de Koper (of zijn rechtsopvolger) en een huurder vallend binnen de Doelgroep die deze Betaalbare Huurwoning ook zelf gaat bewonen (met zijn of haar gezinsleden) ~~en die zich zal laten inschrijven op het adres van de Betaalbare Huurwoning conform de gemeentelijke Basis-administratie (GBA).~~
- m. Instandhoudingstermijn: de termijn waarbinnen de Huurwoningen minimaal als Betaalbare Huurwoningen dienen te blijven bestaan, zijnde minimaal 25 volle jaren vanaf het moment van eerste Ingebruikname van de opgeleverde Huurwoningen door huurders vallend binnen de doelgroep.
- n. Kale Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van ~~een woonruimte~~ de Betaalbare Huurwoning, exclusief eventueel bijkomende kosten voor bijvoorbeeld gas, water, elektra, servicekosten en administratiekosten.
- o. Kavelpaspoort: ruimtelijk programma van eisen voor de afzonderlijke kavels op basis van het Beeldregieplan.
- p. Openbaar Gebied: wegen, voetpaden, fietspaden, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is.
- q. Omgevingsplan: het vigerende Omgevingsplan van Almere, zoals bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet.
- r. Omgevingsvergunningen: de omgevingsvergunningen op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet, alsmede alle overige vergunningen, beschikkingen, (bouw)meldingen goedkeuringen en publiekrechtelijke plichten die benodigd zijn voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan.
- s. Omgevingsvergunning Bouwen: de omgevingsvergunning voor een (ruimtelijke) omgevingsplanactiviteit (zoals is bedoeld in artikel 5.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet) en de omgevingsvergunning voor een (technische) bouwactiviteit (zoals bedoeld in artikel 5.1 lid 2 sub a van de Omgevingswet).
- t. Plangebied: Nobelhorst, fase 3 veld 17.
- u. Programma: 50 Betaalbare Huurwoningen conform het Beeldregieplan.

- v. Schetsontwerp: de eerste tekening die wordt gemaakt in het tekenproces en die een ruimtelijke vertaling is van het Programma passend binnen het Beeldregieplan en Kavelpaspoort.
 - w. 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.
 - x. Tender(procedure): de door de Gemeente uitgeschreven tender(procedure) '50 Betaalbare Huurwoningen in veld 17 fase 3 Nobelhorst' met kenmerk IA2024.09.07 die op @@@@12 mei 2025 is uitgeschreven door de Verkoper.
 - y. Toevalsvondsten: ontplofbare oorlogsresten waarvan de aanwezigheid niet blijkt uit de in artikel 4 (Ontplofbare oorlogsresten) van deze Overeenkomst bedoelde onderzoek(en) maar na Notarieel Transport wel aanwezig blijkt te zijn in de Onroerende Zaak. In casu wordt niet bedoeld een toevalsvondst op grond van afdeling 19.2 (Archeologische toevalsvondst van algemeen belang) en/of afdeling 19.2a (toevalsvondst van verontreiniging op of in de bodem van de Omgevingswet).
 - z. Voorlopig Ontwerp: de uitwerking van het Schetsontwerp is zodanig dat deze een goed beeld geeft van de situering, de functionele en ruimtelijke opbouw, bestemmingen, gebruiksvoorzieningen, de architectonische verschijningsvorm en de integratie van constructieve en installatietechnische aspecten van het te realiseren Bouwplan.
 - aa. Vrije Sector Huurwoningen: alle Huurwoningen die niet kwalificeren als Sociale Huurwoning en/of Betaalbare Huurwoning conform deze Overeenkomst.
- Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.
- 11. Indien in deze Overeenkomst een artikelverwijzing plaatsvindt zonder nadere (bron)aanduiding, dan wordt daarmee verwezen naar een artikel in deze Overeenkomst.
 - 12. 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. 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.
 - 13. 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. Het risico dat de Onroerende Zaak onvoldoende draagkracht heeft voor het door Koper voorgenomen gebruik, is voor rekening en risico van de Koper. De Koper vrijwaart ten deze de Gemeente voor aanspraken van dan wel aansprakelijkstellingen door derden.
 - 14. 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 Omgevingsvergunningen en eventuele overig benodigde vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, et cetera, voor het realiseren van het Bouwplan. Op basis van de Omgevingsregeling 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 Bouwen / OPA. De Koper dient zich ter zake van deze verplichtingen nader te informeren bij het bevoegd gezag.

Artikel 2. Koopprijs

1. De Koper is aan de Gemeente voor de Onroerende Zaak een koopprijs verschuldigd van € [BEDRAG BIEDING] (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN]) (hierna te noemen: '**de Koopprijs**'), prijspeil 1 november 2026.
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 vóór Notarieel Transport in gebruik wordt genomen, 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.
3. Zoals bepaald in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 1 van de AV 2019 is de Koper tien procent (10%) van de Koopprijs verschuldigd 30 dagen na Definitieve Gunning (hierna te noemen: '**de Aanbetaling**').
4. In plaats van de in artikel 2 lid 3 genoemde Aanbetaling te voldoen, kan de Koper binnen 30 dagen na Definitieve Gunning een onherroepelijke en onvoorwaardelijke first demand bankgarantie verstrekken, afkomstig van een door de Gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling voor een bedrag van tien procent (10%) van de Koopprijs. De Koper dient de concept bankgarantie vooraf ter goedkeuring voor te leggen aan de Gemeente. De bankgarantie moet voortduren tot tenminste vier (4) maanden na 1 november 2026. De bankgarantie vervalt indien en zodra de Koper aan al zijn verplichtingen gevolg heeft gegeven en de Onroerende Zaak op uiterlijk 1 november 2026 heeft afgenomen conform het bepaalde in artikel 2 lid 7. De bankgarantie dient tijdig aan de Gemeente ter beschikking te worden gesteld.
5. Naast de Koopprijs is de Koper het volgende bedrag/de volgende bedragen verschuldigd:
 - a. een bedrag van € 2.992,- (zegge: tweeduizend negenhonderd tweeënnegentig euro), vrij van btw, per parkeerplaats ten behoeve van het aanleggen van de voor het Bouwplan benodigde aantal parkeerplaatsen in Openbaar Gebied door de Gemeente, conform het bepaalde in het artikel [ARTIKEL] ('Aanleg parkeerplaats(en) Openbaar Gebied).
 - b. de kosten voor de kadastrale aanwijz 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 2025 een bedrag van € 135,50 (zegge: eenhonderdvijfendertig euro en vijftig eurocent), vrij van btw, per kadastrale aanwijz.
 - c. ~~een~~ bedrag van € 200,- (zegge: tweehonderd euro), vrij van btw, per woning als éénmalige startbijdrage (zogeneten entreegeld) aan het buurtschap.
 - d. een bedrag van € 500,- (zegge: vijfhonderd euro), exclusief btw, per woning als éénmalige bijdrage aan de gebiedsbranding in Nobelhorst.

6. De volledige Koopprijs en de bijdragen, zoals genoemd in artikel 2 lid 5, inclusief de (eventueel)

Koopovereenkomst met @@@@ – Locatie veld 17, fase 3 Nobelhorst

verschuldigde rente en belastingen, zijn met uitzondering van de bijdrage voor de gebiedsbranding, verschuldigd op de datum van Notarieel Transport of zoveel eerder als de Onroerende Zaak, na schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente, in gebruik mag worden genomen.

7. Het Notarieel Transport van de Onroerende Zaak zal plaatsvinden op uiterlijk 1 november 2026.
8. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.2 (Notarieel Transport) van de AV 2019, heeft de Gemeente het recht om (onder de door de Gemeente gestelde voorwaarden) in plaats van over te gaan tot ontbinding (vooralsnog) nakoming te vorderen van de Overeenkomst met oplegging van een boete van 10% van de Koopprijs en tevens een termijnboete van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro) per dag of deel van een dag dat de niet-nakoming voortduurt. Mocht deze situatie zich voortdoen, dan komt de Aanbetaling of de afgegeven bankgarantie te vervallen aan de Gemeente. De volledige Koopprijs dient dan alsnog betaald te worden bij Notarieel Transport.
9. Het in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 2 van de AV 2019 bedoelde rentepercentage voor het jaar 2025 bedraagt acht procent (8%).

Artikel 3. Staat van overdracht, bijzondere lasten en beperkingen

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.
2. De Verkoper heeft de aankomstitel van de Onroerende Zaak geraadpleegd, welke als bijlage J is toegevoegd aan deze Overeenkomst. 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.

Artikel 4. Ontplobbare oorlogsresten

1. Het bureau RPS Explosives Engineering Services heeft vooronderzoek uitgevoerd naar ontplobbare 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 ontplobbare oorlogsresten (het onderzoeksrapport is op te vragen bij de Gemeente). Op basis van dit onderzoek is een beleidsregel opgesteld 'Beleidsregel Omgaan met Ontplobbare 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**

Koopovereenkomst met @@@@ – Locatie veld 17, fase 3 Nobelhorst

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 3 van dit artikel.

2. De Gemeente garandeert op geen enkele wijze dat de Onroerende Zaak geheel vrij is van ontplofbare oorlogsresten. Het (rest)risico van aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten, welke aanwezigheid niet blijkt uit de hiervoor bedoelde onderzoek(en) maar na Notarieel Transport wel aanwezig 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 ontplofbare 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.
3. Bij het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak (de zgn. 'toevalsvondsten'), neemt de Koper het 'Protocol toevalsvondst ontplofbare 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. Eventueel in de Onroerende Zaak aangetroffen of aan te treffen ontplofbare 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.
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 2 van dit artikel, geldt exclusief tussen de Gemeente en de Koper en kan niet worden doorgelegd aan eventuele (rechts)opvolgers van de Koper.

Artikel 5. Nutsvoorzieningen

1. Ter verduidelijking van het bepaalde in artikel 2.9 (Aansluitplicht Nutsvoorzieningen) van de AV 2019 geldt dat de Gemeente geen enkele verplichting heeft en niet aansprakelijk is in verband met het verkrijgen van een aansluiting op en een (toereikende) voorziening van de overige Nutsvoorzieningen (anders dan de riolering) die door de exploitanten van deze Nutsvoorzieningen in het openbaar gebied en/of op de Onroerende Zaak worden of zijn aangelegd (waarbij Partijen verwijzen naar de in overwegingen omschreven netcongestie).

2. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in het vorige 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.

Artikel 6. Aansluiting Openbaar Gebied

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.
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.
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.

Artikel 7. Aanleg en instandhouding gescheiden rioolstelsel

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 in het Openbaar Gebied.
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.

Artikel 8. Aanplant en instandhoudingsverplichting lage haag

1. De Koper zal gelijktijdig met de realisatie van het Bouwplan tegen de op het Inrichtingsplan en Kavelpaspoort aangegeven erfgrenzen op de Onroerende Zaak een lage haag van ca. 80 cm aanplanten als erfafscheiding met het Openbaar Gebied.
2. Het is de Koper toegestaan om de haag te vervangen door een andersoortige groene levende erfafscheiding. Deze mag niet worden vervangen door een andersoortige, niet levende groene erfafscheiding. De Koper dient een groene levende erfafscheiding in stand te houden en te onderhouden.
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.

Artikel 9. Aanplant en instandhoudingsverplichting hoge haag

Koopovereenkomst met @@@@ – Locatie veld 17, fase 3 Nobelhorst

1. De Koper zal gelijktijdig met de realisatie van het Bouwplan tegen de op het Inrichtingsplan en Kavelpaspoort aangegeven erfgrenzen op de Onroerende Zaak een hoge haag van ca. 180 cm aanplanten als erfafscheiding met het Openbaar Gebied.
2. Het is de Koper toegestaan om de haag te vervangen door een andersoortige groene levende erfafscheiding. Deze mag niet worden vervangen door een andersoortige, niet levende groene erfafscheiding. De Koper dient een groene levende erfafscheiding in stand te houden en te onderhouden.
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.

Artikel 10. Gaashek met klimop

1. De Koper zal gelijktijdig met de realisatie van het Bouwplan voor eigen rekening en risico op de Onroerende Zaak tegen de op het Inrichtingsplan en Kavelpaspoort aangegeven erfgrenzen een gaashek plaatsen, bekleed met (nog uit te groeien) klimop, als erfafscheiding tussen de Onroerende Zaak en het openbaar gebied.
2. Het in dit artikel genoemde gaashek inclusief klimop dient door de Koper in stand gehouden en onderhouden te worden en mag niet worden vervangen door een andersoortige erfafscheiding.
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.

Artikel 11. Planten van bomen en knotwilgen

1. Door en voor rekening van de Gemeente zullen op de op het Inrichtingsplan en Kavelpaspoort aangegeven plaatsen, mogelijk binnen 2,00 meter vanaf de grens van de Onroerende Zaak, bomen worden geplant. De Koper accepteert dit en verbindt zich medewerking te verlenen aan de situering van de bomen en dient deze bomen te dulden binnen deze afstand.
2. Door en voor rekening van de Gemeente worden er op de (tussen)erfgrenzen van de kavel met kavelvolnummer 4886 knotwilgen geplant als sliet, een en ander conform het Inrichtingsplan en Kavelpaspoort.
3. De Koper geeft reeds op voorhand toestemming aan de Gemeente om de Onroerende Zaak te betreden om de werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de knotwilgen uit te voeren.
4. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

Artikel 12. Talud en beschoeiing (ten behoeve van de kavel met kavelvolnummer 4886)

1. Door en voor rekening van de Gemeente is op de Onroerende Zaak, daar waar deze grenst aan het openbaar water, een natuurlijke oever met beschoeiing en talud aangelegd, één en ander overeenkomstig het Inrichtingsplan en Kavelpaspoort.

2. De door de Gemeente aangelegde beschoeiing is niet geschikt voor bebouwing. Het is de Koper niet toegestaan om de oever/het talud op te vullen of op een andere manier aan te passen en/of te bebouwen.
3. De Koper dient voor eigen rekening en risico de beschoeiing en taluds te allen tijde in goede staat te houden. Het onderhoud dient, voor zover mogelijk, op milieuvriendelijke wijze te geschieden. Bij vervanging is het niet toegestaan om de beschoeiing te vervangen door een andersoortige beschoeiing.
4. Indien door de Gemeente of het Waterschap Zuiderzeeland gebreken aan de beschoeiing en/of taluds worden geconstateerd en/of zaken die de levensduur van de beschoeiing aantasten worden geconstateerd, moeten deze gebreken en/of zaken door en op kosten van de Koper op eerste aanschrijving van de Gemeente of het Waterschap Zuiderzeeland binnen de in de aanschrijving bepaalde termijn worden hersteld, bij gebreke waarvan de Gemeente en/of het Waterschap Zuiderzeeland de bevoegdheid heeft het nodige te doen verrichten op kosten van de Koper. Voorts is de Koper volledig aansprakelijk voor alle (directe en indirecte) schade, welke het gevolg is van achterstallig onderhoud aan de beschoeiing.
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.

Artikel 13. Mogelijk fluctuerend waterpeil (ten behoeve van de kavel met kavelvolgnummer 4886)

1. Het is de Koper bekend dat het waterpeil van het (aan te leggen) openbaar water grenzend aan de Onroerende Zaak (kavel met kavelvolgnummer 4886) kan fluctueren. Tevens kan in het vorenbedoelde water kruiend ijs ontstaan. De Koper aanvaardt met ondertekening van deze Overeenkomst het risico dat schade zou kunnen ontstaan aan de Onroerende Zaak of zich daarop bevindende opstallen en roerende zaken ten gevolge van fluctuerende waterstand en/of kruiend ijs en vrijwaart de Verkoper van aanspraken tot vergoeding van schade in vorenbedoelde zin.
2. 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.

Artikel 14. Geluidsbelasting (kavelvolgnummer 4893, 4894 en 4924)

1. De Koper is ermee bekend dat voor de Onroerende Zaak een hogere geluidbelasting geldt, veroorzaakt door het (toekomstige) verkeer op de Nobellaan. De Koper zal zorgdragen voor voldoende geluidluwe buitenruimte. De Koper dient in de aanvraag Omgevingsvergunning aan te tonen dat het geluidsniveau in de woning voldoet aan de normen die in het Besluit bouwwerken leefomgeving BBL worden gehanteerd.

Artikel 15. Erfdienstbaarheid van overbouw ten behoeve van dakoverstek en goot (t.b.v. de kavels met kavelvolgnummers 4893 en 4894)

1. Ten laste van de drie belendende onroerende za(a)k(en), kadastraal bekend Gemeente Almere, sectie C, nummers 9174, 8396 en 9622 (gedeeltelijk) (dienend erf), en ten behoeve van de Onroerende Zaak (met kavelnummers 4893 en 4894) (heersend erf), is of wordt bij Notarieel Transport gevestigd een erfdienstbaarheid, inhoudende het recht van de eigena(a)r(en) om aan

de zijgevel van de woning, vanaf een hoogte van 5,5 meter, op de minst bezwarende wijze een dakoverstek en dakgoot met maximale overstek van 0,30 meter te realiseren, te hebben en/of te houden. Eén en ander overeenkomstig de uitgiftetekeningen 92529413 en 925299414 (Bijlage A @@@@). Het onderhoud van de dakoverstek en dakgoot, alsmede herstel en vernieuwing daarvan, komen voor rekening van de eigena(a)r(en) van het heersend erf.

2. 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.

Artikel 16. Erfdienstbaarheid van achterpad (van toepassing op de kavels met kavelvolnummers 4924, 4925 en 4892)

1. Op delen van de Onroerende Zaak wordt gevestigd een erfdienstbaarheid van achterpad (voetpad) over en weer, ten laste en ten dienste van de Onroerende Zaak en ten laste en ten dienste van de onroerende zaken waarop zich eveneens (een gedeelte van) het achterpad bevindt, om te komen van en te gaan naar het openbaar gebied. Dit betreft de kavels met kavelvolnummers 4924, 4925 en 4892 waarop dit met streep of kruisarcering is aangegeven. De uitgiftetekening met daarop de kavelvolnummers 4924, 4925 en 4892 wordt ter duiding van (het gedeelte van) het achterpad op (een gedeelte van) de Onroerende Zaak, aan de notariële akte van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak gehecht en dient door de notaris (die belast is met de overdracht van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak) ingeschreven te worden, tezamen met de notariële akte, in de Openbare Registers van het Kadaster.
2. De Koper is verplicht om vóór de oplevering van het Bouwplan voor eigen rekening en risico het achterpad op de Onroerende Zaak aangelegd te hebben.
3. De eigenaar van het dienende erf is verplicht tot instandhouding van dit achterpad en het achterpad voor eigen risico te onderhouden. De kosten voor het onderhoud komen voor rekening van de krachtens zakelijk recht tot gebruik gerechtigden van het achterpad, ieder voor een evenredig gedeelte.
4. Er zal bij elke doorlevering van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak een erfdienstbaarheid van achterpad (voetpad) worden gevestigd om te komen van en te gaan naar het Openbaar Gebied, zodanig dat ook bij een splitsing in individuele kavels/bouwpercelen, de (toekomstige) eigenaren van de betreffende bouwpercelen het recht hebben om over elkaars grond te komen van en te gaan naar het openbaar gebied.
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.

Artikel 17. Recht van teruglevering

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.3 (Teruglevering Onroerende Zaak) van de AV 2019, kan de Gemeente besluiten om over te gaan tot een gedeeltelijke teruglevering van de Onroerende Zaak (die uit meerdere percelen bestaat). In dat geval is de Koper gehouden tot het verlenen van medewerking aan de gedeeltelijke teruglevering van de Onroerende Zaak.

Artikel 18. Aanleg parkeerplaats(en) Openbaar Gebied

1. De Gemeente legt op het maaiveld in het openbaar gebied voor rekening van de Koper 70

Koopovereenkomst met @@@@ – Locatie veld 17, fase 3 Nobelhorst

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.

2. De Koper is conform het bepaalde in lid 1 van dit artikel voor het aanleggen van de openbare parkeerplaatsen per parkeerplaats een éénmalige vergoeding verschuldigd van € 2.992,- (zegge: tweeduizend negenhonderd tweeënnegentig euro), vrij van btw. De Koper is derhalve aan de Gemeente een bedrag verschuldigd van € 209.440,- (zegge: tweehonderdnegenduizend vierhonderdveertig euro) vrij van btw.

Artikel 19. Functiebescherming Betaalbare Huurwoningen

1. De Koper verplicht zich de op de Onroerende Zaak te stichten Betaalbare Huurwoning(en) uitsluitend in stand te zullen houden als Betaalbare Huurwoning(en).
2. Het is de Koper zonder voorafgaande schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan om de op de Onroerende Zaak te bouwen woning(en) anders te gebruiken dan als Betaalbare Huurwoning(en), gedurende de Instandhoudingstermijn na eerste Ingebruikname van de woning(en) door huurders vallend binnen de Doelgroep.
3. Indien de Gemeente toestemming verleent tot gebruik van de Onroerende Zaak en/of de Betaalbare Huurwoningen voor andere doeleinden dan voor (de bouw en exploitatie van) Betaalbare Huurwoning(en) gedurende de Instandhoudingstermijn, dan kan zij daaraan nadere voorwaarden verbinden, onder andere voorwaarden met betrekking tot de fasering van de omzetting en het door de Koper te betalen bedrag aan de Gemeente onder meer (doch niet uitsluitend) vanwege de als gevolg van de omzetting ontstane meerwaarde van de Onroerende Zaak. Ingeval van meerwaarde zal het door de Koper te betalen bedrag worden vastgesteld door het verschil te nemen tussen de destijds in de Overeenkomst vermelde Koopprijs, opgehoogd met de CPI -indexering, en de op het moment van het verlenen van toestemming tot omzetting van de bestemming van de Onroerende Zaak door de Gemeente gehanteerde grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen. In alle gevallen zal de Koopprijs nimmer naar beneden worden bijgesteld.
4. Ingeval van niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel, verbeurt de Koper, zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is, een direct opeisbare boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per ~~Betalbare Huurwoningwoning~~, te verhogen met de meerwaarde per ~~Betalbare Huurwoningwoning~~ als gevolg van de gewijzigde functie c.q. bestemming (anders dan als Betaalbare Huurwoning) onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen. De meerwaarde wordt door de Gemeente bepaald door het verschil te nemen tussen de destijds in de Overeenkomst vermelde Koopprijs, opgehoogd met de CPI-indexering, en de op het moment van constatering van de Gemeente (dat de bestemming van de Onroerende Zaak is omgezet) door de Gemeente gehanteerde grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen. In alle gevallen zal de Koopprijs nimmer naar beneden worden bijgesteld.
5. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) en 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. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding), verbeurt de Koper ingeval van niet-nakoming van het bepaalde in artikel 2.18 van de AV 2019, zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is, een direct opeisbare boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per woning waarvoor niet is nagekomen, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.~~

Artikel 20. Splitsingsverbod

1. Het is de Koper verboden één of meerdere door hem te bouwen dan wel de reeds gebouwde Betaalbare Huurwoningen 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 met terugwerkende kracht.
2. Bij overtreding van het in lid 1 van dit artikel genoemde splitsingsverbod verbeurt de Koper ten behoeve van de Gemeente en onmiddellijk na constatering van het feit van de zonder toestemming gerealiseerde splitsing, een direct opeisbare boete van € 100.000,- (honderdduizend euro) per geconstateerde overtreding overgedragen woning.
3. ~~Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) en 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 zijn van toepassing op het bepaalde in dit artikel. -is van toepassing op het bepaalde in dit artikel gedurende de Instandhoudingstermijn. 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. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding), verbeurt de Koper ingeval van niet-nakoming van het bepaalde in artikel 2.18 van de AV 2019, zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is, een direct opeisbare boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per woning waarvoor niet is nagekomen, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.~~

Artikel 21. Buurtschap Nobelhorst

1. Onder meer ten behoeve van de bouw kavels 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 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 de Koper worden toegestuurd.
2. De Koper zal huurders van de woningen zo veel mogelijk stimuleren om een lidmaatschap van het Buurtschap te aanvaarden. De Koper kan huurders hiertoe op geen enkele wijze verplichten.
3. Ten behoeve van het lidmaatschap betaalt de Koper van de Onroerende Zaak een eenmalige startbijdrage (zogenoeten entreegeld), groot € 200,- (zegge: tweehonderd euro), vrij van btw, per woning aan het Buurtschap. Hierdoor kunnen huurders bij de start kosteloos deelnemen aan de vereniging. Het entreegeld wordt betaald bij het verlijden van de Eerste Notariële Akte van levering van de Onroerende Zaak. Vanwege het feit dat het Buurtschap nog niet is opgericht, zal het entreegeld 'geparkeerd' worden op de derdengeldrekening van notariskantoor Heldoorn Eggels te Almere.

Koopovereenkomst met @@@@ – Locatie veld 17, fase 3 Nobelhorst

4. Indien huurders van de woningen een lidmaatschap accepteren dan zijn zij zelf contributie verschuldigd aan het Buurtschap en niet de Koper (m.u.v. de € 200,- entreegeld). De hoogte daarvan wordt door het Buurtschap jaarlijks vastgesteld.
5. Mocht het Buurtschap binnen vijf jaar na Notarieel Transport nog niet zijn opgericht, dan wordt het entreegeld binnen een maand teruggestort aan de Koper en komt dit artikel te vervallen.
6. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in lid 2 en lid 5 van dit artikel, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in elke opvolgende overeenkomst/akte tot Eigendomsoverdracht van de Onroerende Zaak.

Artikel 22. Nadere afspraken Betaalbare Huurwoningen

1. Partijen komen overeen dat de Betaalbare Huurwoningen zijn bestemd voor verhuur voor onbepaalde tijd. Het is de Koper en zijn eventuele rechtsopvolger(s) derhalve niet toegestaan om de Betaalbare Huurwoningen tijdelijk (op basis van tijdelijke huurovereenkomsten) te verhuren.
2. ~~Bij-De~~ Betaalbare Huurwoningen worden in lijn met de “Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023” verhuurd. De maximale Kale Huurprijzen (die niet hoger zijn dan de grenzen die op grond van de Wbh worden gesteld) worden per categorie naar rato gekoppeld aan de Gebruiksoppervlakte (GBO) per woning. Afhankelijk van de categorie van de woning en de grootte van de te realiseren woningen zullen de maximale Kale Huurprijzen, conform onderstaande tabel met prijspeil 1 januari 2025 van de woningen als volgt bedragen:

GBO	cat 1	cat 2	cat3
50	906,63		
51	912,81		
52	918,99		
53	925,17		
54	931,35		
55	937,53		
56	943,71		
57	949,89		
58	956,07		
59	962,25		
60	968,43	999,33	
61	974,61	1.005,51	
62	980,79	1.011,70	
63	986,97	1.017,88	
64	993,15	1.024,06	
65	999,33	1.030,25	
66		1.036,43	
67		1.042,61	
68		1.048,80	
69		1.054,98	
70		1.061,16	1.092,08
71		1.067,35	1.096,72
72		1.073,53	1.101,35
73		1.079,71	1.105,99
74		1.085,90	1.110,63
75		1.092,08	1.115,27
76			1.119,90
77			1.124,54
78			1.129,18
79			1.133,81
80			1.138,45
81			1.143,09
82			1.147,72
83			1.152,36
84			1.157,00
85			1.161,64
86			1.166,27
87			1.170,91
88			1.175,55
89			1.180,18
90			1.184,82

3. Bij het bepalen van de maximale Kale Huurprijzen wordt het aantal m² GBO afgerond op hele m² GBO. Dit houdt in dat een woning met een grootte van 50,49 m² GBO wordt afgerond op 50 m² GBO en een woning van 50,50 m² GBO wordt afgerond op 51 m² GBO. Betaalbare Huurwoningen die groter zijn dan 90 m² GBO mogen geen hogere Kale Huurprijs hebben dan € 1.184,82.
4. De in het tweede lid bedoelde maximale Kale Huurprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform de maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen zoals vastgesteld door de verantwoordelijke minister. De minister stelt jaarlijks 'bij ministeriële regeling' de maximale huurverhoging vast. De actuele huurprijzen van de Betaalbare

Huurwoningen zijn te vinden via: <https://www.almere.nl/wonen/verordening-doelgroep-middeldure-huurwoningen>. Een overzicht met de maximale Kale Huurprijs per m² GBO per categorie zal nog worden toegevoegd.

5. De Betaalbare Huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste vijftientig jaar na de eerste Ingebruikname als zodanig beschikbaar te blijven en als dusdanig geëxploiteerd te worden voor de Doelgroep. Het is de Koper niet toegestaan om de Betaalbare Huurwoningen gedurende deze exploitatieperiode van minimaal 25 jaar zonder voorafgaande privaatrechtelijke goedkeuring van de Gemeente te Vervreemden. De Gemeente zal de goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden indien de vervreemding plaatsvindt aan een Belegger en deze partij voldoet en zich conformeert aan de voorwaarden en gestelde eisen in deze Overeenkomst en de Tender. Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, is de Gemeente gerechtigd om de goedkeuring aan de beoogde vervreemding om haar moverende redenen te onthouden.
6. De Betaalbare Huurwoningen mogen alleen worden toegewezen aan de Doelgroep. De volgende maximale inkomensgrenzen gelden voor de Doelgroep per 1 januari 2025 (prijspeil 2025):

Type huishouden	Inkomensgrens middeninkomens
Eenpersoonshuishouden	€ 67.366,-
Meerpersoonshuishouden	€ 89.821,-

De minister stelt jaarlijks 'bij ministeriële regeling' de maximale inkomensgrenzen vast.

7. Huurders die voldoen aan de maximale inkomensgrens zoals gesteld in lid 6 van dit artikel en die in Almere een Sociale Huurwoning van een Woningcorporatie achterlaten, krijgen voorrang op huurders die niet een Sociale Huurwoning achterlaten.
8. De minimale inkomenseis voor een Betaalbare Huurwoning mag niet hoger zijn dan 48 maal de Kale Huurprijs per maand die op dat moment gevraagd mag worden voor de betreffende Betaalbare Huurwoning.
9. In lijn met artikel 10-sub c, (prijsovereenkomst) lid 1 onder b (prijsovereenkomst) van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte Wb is de Belegger gerechtigd om, indien voor 1 januari 2028 is gestart met de bouw van de Betaalbare Huurwoningen, gedurende een periode van twintig jaar de maximale Kale Huurprijs, zoals gesteld in lid 2 van dit artikel, te verhogen met tien procent, de zgn. nieuwbouwopslag. Na deze periode van twintig jaar valt de maximale Kale Huurprijs voor een periode van vijf jaar terug naar het geïndexeerde niveau, zoals gesteld in artikel 220 lid 2. Indien de Koper gerechtigd is om voor een periode van twintig jaar de zgn. nieuwbouwopslag toe te passen, dan wordt waar in deze Overeenkomst wordt gesproken over maximale Kale Huurprijs, dit geacht inclusief de 10% Nieuwbouwopslag te zijn.
10. Ten aanzien van de Betaalbare Huurwoningen is de Koper gedurende de Instandhoudingstermijn na Ingebruikname verplicht om op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente binnen een termijn van zes weken, voor eigen rekening, een door een registeraccountant ondertekende verklaring te overleggen, waaruit blijkt tegen welke Kale Huurprijzen de Betaalbare Huurwoningen verhuurd zijn geweest in de periode gelegen 36 maanden direct voorafgaand aan het in deze zin bedoelde schriftelijk verzoek. Het overzicht dient ingevuld te zijn conform het model dat als bijlage D aan deze Overeenkomst is gevoegd.

11. De Koper is verplicht om de Gemeente na oplevering van de Betaalbare Huurwoningen doch uiterlijk twee maanden voor Ingebruikname een overzicht te verstrekken conform bijlage D waarin per woning de volgende informatie is opgenomen:
- (verwachte) Datum Ingebruikname van de woning;
 - Adres en huisnummer van de woning conform BAG;
 - Postcode en plaats;
 - In welke categorie valt de woning (categorie 1, 2 of 3);
 - Grootte van de woning in m² GBO met daarbij een gecertificeerde meetstaat conform de NEN 2580;
 - De te vragen Kale Huurprijs conform prijspeil jaar start verhuur conform artikel 20 lid 2 en indexering conform artikel 20 lid 4;
 - Aantal WWS punten van de woning inclusief onderbouwing.
- Dit overzicht zal als zogenaamde 'nul' meting gebruikt worden voor de (periodieke) controle conform artikel 22 lid 10.
12. Indien uit het onderzoek zoals gesteld in lid 10 of 11 van dit artikel blijkt dat de Koper niet voldoet aan de voorwaarden, zoals gesteld in deze Overeenkomst, dan dient de Koper als volgt te handelen:
- Indien de Koper een **te hoge** Kale Huurprijs voor een Betaalbare Huurwoning in rekening heeft gebracht in afwijking van de Kale Huurprijs, zoals opgenomen in lid 2 van dit artikel, dan dient de Koper;
 - De Kale Huurprijs per direct aan te passen aan de maximale Kale Huurprijs of lager voor de betreffende woning(en); en
 - Binnen een termijn van twee maanden de teveel betaalde Kale Huurprijs terug te betalen aan de huurder(s) van de betreffende woning(en);
 - Indien de Koper zich niet heeft gehouden aan de toewijzingsregels zoals gesteld in lid 6, 7 en 8 van dit artikel, dan dient de Koper zijn toewijzingsbeleid voor deze woningen per direct aan te passen en is hij per overtreding een boete verschuldigd ter hoogte van een maand Kale Huurprijs per Betaalbare Huurwoning waarbij niet conform deze afspraken is toegewezen.
13. Bij een eerste overtreding, zoals gesteld in artikel 12 sub a krijgt de Koper een waarschuwing zodat hij zijn administratiesysteem kan aanpassen. Bij de tweede en (een) daaropvolgende overtreding(en) krijgt de Koper een boete. De boete is progressief en ziet er per geconstateerde overtreding als volgt uit:
- Tweede keer overtreding; boete bedraagt één maand Kale Huurprijs per Betaalbare Huurwoning waar de overtreding betrekking op heeft;
 - Derde keer overtreding; boete bedraagt drie maanden Kale Huurprijs per Betaalbare Huurwoning waar de overtreding betrekking op heeft;
 - Vierde keer overtreding; boete bedraagt zes maanden Kale Huurprijs per Betaalbare Huurwoning waar de overtreding betrekking op heeft;
 - Vijfde keer of nog meer overtredingen; boete bedraagt één jaar Kale Huurprijs per Betaalbare Huurwoning waar de overtreding betrekking op heeft.
14. De te realiseren Betaalbare Huurwoningen zullen op basis van het WWS meer punten hebben dan de aangegeven huur in de tabel van artikel 20 lid 2. Het kan zelfs voorkomen dat de

Betaalbare Huurwoningen meer dan 186 punten hebben, maar op grond van de voorgeschreven maximale Kale Huurprijs-en formeel dus niet onder de Wbh vallen. Dit komt omdat in lijn met de “Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023” de ~~g~~Gemeente de doelstelling heeft om **grotere** woningen te realiseren. Partijen komen nadrukkelijk overeen dat de **grootte** van de woning in m² GBO bepalend is voor de maximale Kale Huurprijs van de woning conform de tabel van artikel 22 lid 2 ~~en dus niet ongeacht~~ het aantal WWS punten. Dit heeft tot gevolg dat de Koper de Betaalbare Huurwoningen voor een **lagere** maximale Kale Huurprijs, conform de tabel van artikel 22 lid 2, moet verhuren dan op basis van het aantal WWS punten maximaal zou mogen, maar dus niet voor een hogere.

15. Vijfentwintig (25) jaar na Ingebruikname van de Betaalbare Huurwoningen is de Koper of dienst rechtsopvolger niet langer meer gehouden aan de gestelde voorwaarden in dit artikel van deze Overeenkomst voor wat betreft de Betaalbare Huurwoningen.

16. Het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) en artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 ~~is-zijn~~ van toepassing op het bepaalde in dit artikel voor een periode van vijfentwintig (25) jaar na eerste Ingebruikname van de Betaalbare Huurwoningen door de Koper, zodat deze gedurende de genoemde periode van 25 jaar na Ingebruikname als kettingbeding in elke opvolgende overeenkomst door de Koper en zijn eventuele rechtsopvolger(s) dient te worden opgenomen.

17. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) verbeurt de Koper ingeval van niet-nakoming van het bepaalde in artikel 2.18 van de AV 2019, zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is, een direct opeisbare boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per woning waarvoor niet is nagekomen, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 23. Overdracht bij gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.11 (Tijdelijk vervreemdingsverbod) en artikel 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 [NAAM BELEGGGER] gesloten turnkey koopovereenkomst. 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. [NAAM BELEGGGER] heeft de verplichting ten opzichte van de Gemeente dat zij de door haar gekochte woningen 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, waaronder de bepalingen inzake de Betaalbare Huurwoningen, dienen onverkort te worden doorgelegd aan [NAAM BELEGGGER].
 - 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.
2. Indien [NAAM BELEGGGER] om haar moverende redenen besluit om de Onroerende Zaak met Betaalbare Huurwoningen niet af te nemen, dan dient de Koper, conform het bepaalde

Koopovereenkomst met @@@@ – Locatie veld 17, fase 3 Nobelhorst

in artikel 2.11 (Tijdelijk vervreemdingsverbod) en artikel 4.7 (Overdracht bij koop-/aannemingsovereenkomst) van de AV 2019, vooraf schriftelijke privaatrechtelijke toestemming aan de Gemeente te vragen voor de Vervreemding aan een derde partij. De Gemeente kan nadere (financiële) voorwaarden verbinden aan de toestemming, waarbij zij in elk geval de weigerings- en intrekkinggronden uit de Wet BIBOB zal betrekken. De Gemeente zal de goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden indien de vervreemding plaatsvindt aan een Belegger en deze partij voldoet aan en zich conformeert aan de voorwaarden en gestelde eisen in deze Overeenkomst en de Tender. Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, is de Gemeente gerechtigd om de goedkeuring aan de beoogde vervreemding om haar moverende redenen te onthouden.

Artikel 24. Erfafscheiding

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

Artikel 25. Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

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.
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.
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.
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. Zolang de vergunningen, benodigd voor de realisatie van het Bouwplan, (nog) niet zijn verleend, is artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is 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.

Artikel 26. 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.

Artikel 27. Communicatie belanghebbenden

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

Artikel 28. Bijdrage gebiedsbranding en communicatie

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 € 500,-, exclusief btw., per woning. Voor 50 woningen komt dit uit op een bedrag van in totaal € 25.000,- (zegge: vijfentwintigduizend euro), exclusief btw.
2. De Koper dient dit bedrag binnen 30 dagen na sluiten van deze Overeenkomst te voldoen.

Artikel 29. Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid, change of control

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.

Aan de hiervoor in dit lid bedoelde privaatrechtelijke toestemming kan de Gemeente – indien zij de vereiste toestemming verleent – voorwaarden verbinden.

- 2. De Gemeente is in geen geval verplicht tot het verlenen van medewerking aan eventuele overdracht van rechten, verplichtingen en/of zeggenschap, alsmede inbreng of onttrekking als hiervoor onder lid 1 van dit artikel bedoeld, als zij hier geen voorafgaande schriftelijke privaatrechtelijke toestemming voor heeft gegeven. 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 4 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.
- 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 1 van dit artikel bedoeld, haar gegronde redenen geeft om te vrezen voor de nakoming van de Overeenkomst.

Artikel 30. Onvoorziene omstandigheden

- 1. 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.

Artikel 31. Slotbepalingen

- 1. Deze Overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
- 2. De Gemeente houdt bij de nakoming van wat in onderhavige Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van onder meer fysieke leefomgeving-, 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.

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.
4. Eventuele aantekeningen, wijzigingen en/of aanvullingen aangebracht door de Koper op de Overeenkomst hebben geen rechtskracht tenzij door de Gemeente uitdrukkelijk geaccepteerd door het plaatsen van haar paraaf bij de betreffende aantekening, wijziging en/of aanvulling.
5. Ondertekening dient plaats te vinden door het paraferen van alle bladzijden van deze Overeenkomst en het plaatsen van de handtekening(en) op de aangegeven plaats onder het laatste artikel van deze Overeenkomst.

Artikel 32. Bijlagen

1. De Koper verklaart door ondertekening van deze Overeenkomst bekend te zijn en in te stemmen met de inhoud van de hieronder genoemde bijlagen, een exemplaar van deze bijlagen (digitaal) te hebben ontvangen en hierover te beschikken. Daarnaast verklaart Koper, voor zover dit van toepassing is, zich aan alle in deze bijlagen opgenomen verplichtingen/bepalingen te zullen houden. De hieronder genoemde bijlagen maken integraal en onlosmakelijk deel uit van onderhavige Overeenkomst.
 - A. Uitgiftetekeningen:
 1. d.d. 14 november 2022, laatst gewijzigd 30 september 2024 met kenmerk 92529384
 2. d.d. 30 september 2024 met kenmerk 92529393
 3. d.d. 21 november 2022, laatst gewijzigd 30 september 2024 met kenmerk 92529412
 4. d.d. 27 september 2024 met kenmerk 92530080
 5. d.d. 27 september 2024, laatst gewijzigd 9 april 2025 met kenmerk 92530081
 - B. de AV 2019 en het Erratum AV 2019;
 - C. Bouwplan bestaande uit Schetsplan @@@@ van d.d. @@@@ met Programma @@@
 - D. Overzicht Betaalbare Huurwoningen
 - E. Protocol toevalsvondst OO
 - F. Intentieovereenkomst Koper en Belegger [NAAM BELEGGER]
 - G. Beeldregieplan Tweede Dorp Nobelhorst 'Wonen in het Groen, d.d. 22 mei 2021
 - H. Kavelpaspoorten Bouwkavels d.d. april 2025
 - I. Leidraad tenderprocedure gronduitgifte ten behoeve van 50 eengezins huurwoningen veld 17 Nobelhorst fase 3 Nobelhorst selectiefase en inschrijffase” met de bijbehorende Nota van Inlichtingen
 - J. Aankomsttitel van de Onroerende Zaak d.d. 9 mei 2025
 - K. Inrichtingsplan veld 17 d.d. 23 december 2024
2. Enige verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlagen en vice versa.
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:
