

**CONCEPT KOOPVEREENKOMST
TENDER PROJECTMATIGE APPARTEMENTEN MET EEN PUBLIEK PROGRAMMA IN DE PLINT – ALMERE
BUITEN CENTRUM – BLOK 5**

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]**, bijlage **[LETTER]**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **[NAAM EN FUNCTIE]**, hierna te noemen '**de Koper**';

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

Nemen het volgende in overweging:

- De Gemeente heeft op **[DATUM]** een Tender uitgeschreven voor de locatie Blok 5, gelegen in Almere Buiten Centrum met als doel de verkoop van bouwgrond ten behoeve van de kwalitatief hoogwaardige realisatie van minimaal 150 woningen (appartementen), waarvan minimaal 60 woningen in de categorie 'koop' en/of 'vrije sector huur' en minimaal 60 woningen in de categorie 'betaalbare huur', inclusief een plint die conform het gestelde in de Tenderleidraad, ingevuld dient te worden met publiek programma (zie 2.2.2. tenderleidraad inschrijvingsfase voor de vier definities);
- diverse partijen hebben zich voor eigen rekening en risico ingeschreven voor deze Tender, waaronder ook de Koper;
- na beoordeling van de biedingen, is de aanbidding van de Koper door de Gemeente geaccepteerd voor de aankoop van de Onroerende Zaak gelegen in Blok 5 Almere-Buiten, Centrum;
- de Koper heeft zich door inschrijving voor de Tender onder meer verplicht tot afname van de Onroerende Zaak;
- De Tender bestond uit meerdere documenten, waaronder de Tenderleidraad, het Ruimtelijk Programma van Eisen en een concept koopovereenkomst voor @het perceel@de percelen onbebouwde grond, welke nadere uitwerking en precisering conform de bieding behoeft, maar verder niet onderhandelbaar is;
- de Gemeente heeft het ontwikkelproject voorlopig gegund aan de Koper bij besluit d.d. **[DATUM]**;
- 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 definitieve gunning aan de Koper.

Koopovereenkomst met @@@@ - Locatie Almere Buiten Centrum - Blok 5

- 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;
- Voorzover in deze Overeenkomst wordt gesproken over tenderleidraad, wordt hiermee bedoeld zowel de tenderleidraad inschrijvingsfase als de tenderleidraad selectiefase;
- 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 perceel grond met een totale oppervlakte van circa 3680 m², gelegen in plangebied [PLANGEBIED] te Almere, kadastraal bekend als Gemeente Almere, sectie [SECTIE], nummer [NUMMER] [(gedeelte)lijk]), plaatselijk bekend als [NAAM] te Almere, een en ander zoals is aangegeven op de uitgiftekening (bijlage [LETTER]) die tevens als bijlage aan de Notariële Akte wordt gehecht en ingeschreven in de openbare registers, hierna te noemen: **‘de Onroerende Zaak’**.
2. (De Onroerende Zaak is bestemd voor de bouw van het door de Koper ingediende plan d.d. [DATUM] 2025 naar aanleiding van de Tender die door Verkoper definitief is gegund aan de Koper. Het ingediende plan ‘[NAAM BOUWPLAN]’, bestaat uit:
 - X Koop- en/of Huurwoningen exclusief Betaalbare Huurwoning
 - X Betaalbare Huurwoning waarvan:
 - X van X M² GO PER WONING EN AFHANKELIJK VAN DE GROOTTE VAN DE WONING EEN MAXIMALE AANVANGSHUUR CONFORM CATEGORIE 1 VAN ARTIKEL 20 LID @@ DIE VARIEERT VAN € 906,63 TOT MAXIMAAL € 999,33 PER MAAND PRIJSPEIL 1-1-2025
 - X van X M² GO PER WONING EN AFHANKELIJK VAN DE GROOTTE VAN DE WONING EEN MAXIMALE AANVANGSHUUR CONFORM CATEGORIE 2 VAN ARTIKEL 20 LID @@ DIE VARIEERT VAN € 999,33 TOT MAXIMAAL € 1092,08 PER MAAND PRIJSPEIL 1-1-2025
 - Publiek programma BVO en VVO (plint) waarvan:
 - BVO's en VVO'S Commerciële voorzieningen
 - BVO's en VVO'S Maatschappelijke voorzieningen
 - BVO's en VVO'S Commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen met een maatschappelijk karakterIN TOTAAL [MAXIMAAL UITGEEFBAAR 3.680 M² EN TOTAAL MAXIMAAL 3.680 M² BEBOUWD OPPERVLAK] INCLUSIEF PARKEREN IN HET OPENBAAR GEBIED en inclusief de groeninrichting zoals bepaald in artikel 11 van de Overeenkomst. Hierna te noemen ‘het Bouwplan’, welke als bijlage [LETTER] aan deze Overeenkomst is toegevoegd.
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.

Koopovereenkomst met @@@@ - Locatie Almere Buiten Centrum - Blok 5

De toelichting op de beoordeling van het ontwerp is toegevoegd als bijlage [LETTER] bij deze Overeenkomst. Specifieke eigenschappen c.q. onderscheidende elementen waarop het Bouwplan hoog heeft gescoord, zijn onder andere (niet limitatief): [OPSOMMING CRITERIA]. Het is de Koper niet toegestaan om het Bouwplan, voordat dit voltooid en gebruiksklaar is, aan te passen anders dan zoals hierna beschreven in artikel 1 lid 1.5.

4. De Koper heeft zoals voorgeschreven in art. 2.2 van de Tenderleidraad inschrijvingsfase de volgende documenten ingediend:
- Inschrijvingsbiljet;
 - Bouwplan (niet te verwarren met de definitie 'Bouwplan' zoals hierna in dit artikel gegeven);
 - Windonderzoek (NEN 8100);
 - Berekeningen opvang, opslag en hergebruik hemelwater;
 - Bezonningsstudie;
 - GPR Gebouw-berekening;

Deze bijlagen vormen een onlosmakelijk onderdeel van deze Koopovereenkomst.

5. 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 1.2 en 1.3. Partijen komen overeen dat dit slechts beperkte (ondergeschikte) wijzigingen kunnen betreffen die, mits resulterend in tenminste een vergelijkbaar programma en kwaliteit, kunnen voortvloeien uit het als gevolg van het verder (bouwkundig en technisch) uitwerken van het winnende Bouwplan uit de Tender.
6. Als uitwerking van het Bouwplan en de visie die zijn gebaseerd op de eisen, ambities en wensen in het Ruimtelijk Programma van Eisen (bijlage [LETTER]), zal de Koper het Voorlopig Ontwerp (VO) en het Definitief Ontwerp (DO) ter beoordeling voorleggen aan de beoordelingscommissie tender blok 5 van de Gemeente De Koper zal niet eerder een aanvraag Omgevingsvergunning Bouwen indienen dan nadat het VO en DO privaatrechtelijk door de Gemeente (beoordelingscommissie tender Blok 5) en tevens publiekrechtelijk (Adviescommissie Omgevingskwaliteit) zijn 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 aan de (wettelijke) vereisten voldoet om in behandeling genomen te worden en op basis daarvan in redelijkheid vergund moet kunnen worden binnen de alsdan geldende publiek- en privaatrechtelijke kaders.
7. 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 de Allonge AV 2019, vastgesteld bij collegebesluit van 24 juni 2025, hierna gezamenlijk te noemen: '**de AV 2019**' (bijlage [LETTER])). 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.
8. Op deze Overeenkomst zijn verder van toepassing de "Tenderleidraad selectiefase Blok 5 Almere Buiten Centrum" en "Tenderleidraad inschrijvingsfase Blok 5 Almere Buiten Centrum" met de bijbehorende Nota van Inlichtingen inclusief "Almere Buiten Centrum Ruimtelijke Programma van Eisen", en de daarbij behorende en bij de Tender gepubliceerde bijlagen (bijlage [LETTER]) 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 met de inhoud van genoemde documenten in te stemmen

9. In aanvulling op het bepaalde in artikel 1.2 (Definities) lid 2 van de AV 2019, komen Partijen de volgende definities overeen:
- a. 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 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.
 - b. 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 Woningwaarderingstelsel (hierna te noemen WWS) uitgaat van 186 punten ([per 1 januari 2025](#)).
 - c. Bouwplan: de bebouwing en gebiedsinrichting zoals beschreven in artikel 1 lid 1.2 van deze Overeenkomst.
 - 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. Commerciële voorzieningen: Overeenkomstig het Ruimtelijk Programma van Eisen en de nadere definiëring in de tenderleidraad inschrijvingsfase, voor zover niet strijdig met het vigerend omgevingsplan
 - f. Commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen met een maatschappelijk karakter: Overeenkomstig het Ruimtelijk Programma van Eisen en de nadere definiëring in de Tenderleidraad inschrijvingsfase voor zover niet strijdig met het vigerend omgevingsplan.
 - g. Definitief Ontwerp (DO): het plan voor bebouwing en inrichting van de Onroerende Zaak (o.a. Programma en ontwerp) welke, na goedkeuring door de Gemeente (beoordelingscommissie tender Blok 5) en Adviescommissie Omgevingskwaliteit, conform het bepaalde in artikel 1 lid 1.5 ingediend wordt bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning Bouwen. Het Definitief Ontwerp zal later als bijlage [LETTER] aan deze Overeenkomst worden gevoegd.
 - h. Doelgroep: huurders met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrenzen, zoals aangegeven is in artikel 10 lid 4 van de Huisvestingswet.
 - i. GRP-gebouw: Gemeente Praktijk Richtlijn Gebouw
 - j. Huurwoningen: woningen die bestemd zijn voor de verhuur van woonruimte als bedoeld in

artikel 7:233 BW.

- k. 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).
- l. 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.
- m. Gebruiksoppervlak: de gebruiksoppervlakte (GBO) van een appartement, gemeten volgens de NEN 2580-norm.
- n. Kale Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van de Betaalbare Huurwoning, exclusief eventueel bijkomende kosten voor bijvoorbeeld gas, water, elektra, servicekosten en administratiekosten.
- o. Koopwoningen: woningen die op de Onroerende Zaak worden gerealiseerd en die bestemd zijn voor de verkoop aan Particuliere Kopers/Eindgebruikers ten behoeve van permanente bewoning met een minimale oppervlakte van 50m² GBO.
- p. Maatschappelijke voorzieningen: Overeenkomstig het Ruimtelijk Programma van Eisen en de nadere definiëring in de tenderleidraad inschrijvingsfase, voor zover niet strijdig met het vigerend omgevingsplan.
- 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. Particuliere Koper/Eindgebruiker: een natuurlijke persoon die een woning/appartement voor eigen gebruik (en derhalve niet voor verhuur aan derden) heeft verworven.
- u. Plangebied: Centrum Almere Buiten, Blok 5
- v. Ruimtelijk Programma van Eisen: Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) definitief 1-7-2025
- 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. Tenderleidraad: de tenderleidraad Inschrijvingsfase met Referentienummer: IA2025.02.04
- 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 (VO): de uitwerking van het Bouwplan 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. Verhuurbaar vloeroppervlakte: de verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO) van de

maatschappelijke en commerciële functie, gemeten volgens de NEN 2580-norm.

bb. 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.

10. Indien in deze Overeenkomst een artikelverwijzing plaatsvindt zonder nadere (bron)aanduiding, dan wordt daarmee verwezen naar een artikel in deze Overeenkomst.
11. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) van de AV 2019 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, welke als bijlage [LETTER] is toegevoegd aan deze Overeenkomst.
12. 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.
13. 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. 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] (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN]) (hierna te noemen: 'de Koopprijs'). De genoemde Koopprijs is geldig tot en dient te zijn voldaan op datum waarop Notarieel Transport plaatsvindt, te weten uiterlijk*** (18 maanden na definitieve gunning) of zoveel eerder als partijen overeenkomen
2. De Koopprijs is exclusief btw en inclusief afkoopsom parkeerplaatsen. De Koper dient zelf een beroep te doen op eventuele vrijstelling van overdrachtsbelasting.
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 2.3 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 bank- of verzekeringsinstelling 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 notarieel transport (juridische levering aan koper). De

heeft verwijderd: 2

bankgarantie vervalt indien en zodra de Koper aan al zijn verplichtingen uit deze overeenkomst gevolg heeft gegeven en de Onroerende Zaak op uiterlijk *** (1 jaar na definitieve gunning) heeft afgenomen conform het bepaalde in artikel 2 lid 2.7. De bankgarantie dient tijdig, maar uiterlijk binnen 30 dagen na definitieve gunning aan de Gemeente ter beschikking te worden gesteld.

5. Naast de Koopprijs is de Koper verschuldigd 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 2025 een bedrag van € 135,50 (zegge: éénhonderdvijfendertig euro en vijftig cent), vrij van btw, per kadastrale aanwys. Omdat de levering in 2026 zal gaan plaatsvinden zal het tarief, zoals vastgesteld door het Kadaster, van 2026 in rekening gebracht worden bij de Koper.
6. De volledige Koopprijs en de bijdrage zoals genoemd in artikel 2 lid 5, inclusief de (eventueel) verschuldigde rente en belastingen], zijn 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 18 maanden na definitieve gunning).
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 € 5.000,- (zegge: vijfduizend 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. 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.

Koopovereenkomst met @@@@ - Locatie Almere Buiten Centrum - Blok 5

heeft verwijderd: 2

Artikel 4. Ontploffbare oorlogsresten

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 3 van dit artikel.
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 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.
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 [LETTER] 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 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.
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. Bouwplan en Omgevingsplan

1. Koper verplicht zich ertoe het Bouwplan, zoals dit als winnend plan is ingediend in het kader van de tenderprocedure en als zodanig opgenomen in Bijlage [LETTER] bij deze Overeenkomst, te realiseren binnen de kaders van het ten tijde van indiening geldende omgevingsplan en de uitgiftegrens, vastgesteld door de Gemeente.
2. Koper erkent en aanvaardt dat het Bouwplan geheel in overeenstemming moet zijn met het geldende omgevingsplan en zonder afwijkingsprocedure of wijziging van het omgevingsplan moet kunnen worden vergund. Een verzoek tot afwijking of wijziging van het omgevingsplan is slechts toegestaan indien de Gemeente daar uitdrukkelijk en schriftelijk vooraf mee heeft ingestemd.
3. Indien het Bouwplan – na gunning - niet blijkt te voldoen aan het geldende omgevingsplan, komt dit volledig voor rekening en risico van Koper en kan dit geen aanleiding vormen voor ontbinding van deze overeenkomst of aansprakelijkheid van de Gemeente. Koper zal in dat geval het Bouwplan aanpassen zodat dit alsnog voldoet aan het omgevingsplan.

Artikel 6. Plint: Publiek programma

1. Koper is verplicht de plint in te vullen met een publiek programma waarvan minimaal 40% van het verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) bestaat uit publiek programma met een maatschappelijk karakter, zie paragraaf 2.2.2. van de tenderleidraad inschrijvingsfase.
2. Koper is verplicht een huurprijs te hanteren voor het publiek programma, bestaande uit functies met een maatschappelijk karakter op een zodanig niveau dat deze functies ook door maatschappelijke organisaties betaalbaar zijn. Voor de haalbaarheid hiervan wordt verwezen naar de door Koper ingediende visie en de daarin genoemde bedragen.
3. Koper heeft jegens de Gemeente een inspanningsverplichting om, bij mutatie van huurders dan wel kopers, de plint van het gebouw opnieuw in te vullen conform het genoemde lid 1 en 2 voor een onafgebroken periode van minimaal (10) jaar na datum van eerste ingebruikname. Slechts indien naar het oordeel van de Gemeente sprake is van aantoonbare niet-haalbaarheid van de door de Gemeente gewenste invulling van de plint, treden Partijen met elkaar in overleg om te komen tot een alternatieve invulling van de plint. Deze alternatieve invulling dient het door de Gemeente gewenste wensbeeld zo veel mogelijk te benaderen.
4. Koper is verplicht om voor de gehele plint een vrije verdiepingshoogte van minimaal 4 meter aan te houden.
5. Bij niet-nakoming van een van de in dit artikel omschreven verplichtingen is Koper – [gedurende een periode van 10 jaar na datum eerste ingebruikname](#) - een direct opeisbare boete van €100.000 per overtreding verschuldigd, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming van de overeengekomen verplichtingen te vorderen.

Artikel 7. 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 tot en niet aansprakelijk is voor het door of ten behoeve van Koper verkrijgen van een aansluiting op en een (toereikende) voorziening van de overige Nutsvoorzieningen (anders dan riolering) die door de exploitanten van deze Nutsvoorzieningen in het

Koopovereenkomst met @@@@ - Locatie Almere Buiten Centrum - Blok 5

openbaar gebied en/of op de Onroerende Zaak worden of zijn aangelegd (waarbij Partijen verwijzen naar de in overwegingen omschreven netcongestie).

2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 1 (Onderwerp en toepasselijke voorwaarden) lid 8 sub ii (Bouwrijpe Staat) van deze Overeenkomst en artikel 2.9 (Aansluitplicht Nutsvoorzieningen) van de AV 2019 komen Partijen het volgende overeen:
 - a. De aanleg van de riolering in het Openbaar Gebied wordt als onderdeel van het bouwrijp maken uitgevoerd. In de rechtsverhouding tussen de Gemeente en de Koper geschiedt deze aanleg voor rekening en risico van de Gemeente. De Gemeente staat jegens de Koper in voor de tijdige aanleg van deze voorzieningen waardoor:
 - voor de Onroerende Zaak aansluitmogelijkheden bestaan op de vuilwaterafvoer en (hemel)waterafvoer van de woningen in het Bouwplan. Conform beleid van de gemeente Almere, dient de Koper te allen tijde een (digitale) aanvraag in te dienen bij de gemeente Almere voor de aansluiting op het gemeentelijke rioolstelsel in het Openbaar Gebied. De eventuele kosten die hieruit voortvloeien met betrekking tot het aansluiten op het gemeentelijk hemelwaterriool en/of met betrekking tot mogelijke aanpassing aan het gemeentelijke hemelwaterriool, zijn in dit geval voor rekening en risico van de Koper;
 - De riolering in het Openbaar Gebied ten behoeve van de gescheiden afvoer van vuilwater en hemelwater van het te realiseren Bouwplan daarbij door de Gemeente wordt aangeboden aan de voordeurzijde op een diepte van circa één (1) meter onder de toekomstige weghoogte.
 - b. De Koper dient ten behoeve van de afvoer van hemelwater en vuilwater voor eigen rekening en risico een gescheiden rioolstelsel aan te leggen en in stand te houden en de Onroerende Zaak ƒ aangesloten te houden op het gemeentelijke rioolstelsel. De Koper dient daarbij rekening te houden met de hoogteverschillen in het Plangebied. De Onroerende Zaak en het te realiseren Bouwplan dienen te worden aangesloten en dienen aangesloten te blijven op de rioleringen voor vuilwaterafvoer respectievelijk hemelwaterafvoer. De vuilwaterafvoer ten behoeve van het huishouden dient daarbij apart van de afvoer van hemelwater aangesloten te worden op het gemeentelijke rioolstelsel. Waar nodig als gevolg van de hoogteverschillen tussen het nog te realiseren Bouwplan en het Openbaar Gebied, dient de Koper toereikende maatregelen te treffen en in stand te houden via een (in pandige) pomp of anderszins.
 - c. Artikel 2.19 van de AV 2019 (Kwalitatieve verplichting) is van toepassing op het bepaalde in lid 1 en 2, sub b van dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dienen deze leden te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

Artikel 8. Inpandige nutsvoorzieningen en fietsparkeren

1. Koper is verplicht om de ten behoeve van het Bouwplan benodigde, door Liander aan te leggen electriciteitsvoorziening (transformatieruimte/huisje) inpandig aan te (laten) leggen. Hiertoe zal – indien van toepassing – in de splitsingsakte (akte van splitsing in appartementsrechten) een afdoende regeling moeten worden opgenomen, zodanig dat deze ruimte exclusief voor Liander toegankelijk en beschikbaar wordt gemaakt, een en ander in overleg met Liander. Indien sprake is van splitsing in appartementsrechten met betrekking tot het Bouwplan, geschiedt juridische levering van deze ruimte door Koper aan Liander om niet. Voor zover nodig verleent Koper onvoorwaardelijk medewerking en

volmacht met het oog op het ten behoeve van Liander exclusieve gebruik van de transformatorruimte, tot het vestigen van een opstalrecht, dan wel ander beperkt zakelijk recht en ten laste (van een gedeelte) van de Onroerende Zaak. De Koper verklaart hieraan, op eerste verzoek van Liander (dan wel diens rechtsopvolger) onvoorwaardelijk medewerking te zullen verlenen.

2. Koper is verplicht om ten behoeve van bewoners van het Bouwplan/de Onroerende Zaak, in pandig een voorziening te treffen, bestaande uit een ruimte voor het gemeenschappelijk kunnen stallen van fietsen van bewoners. Hiertoe zal – indien van toepassing – in de splitsingsakte (akte van splitsing in appartementsrechten) een gemeenschappelijke ruimte moeten worden benoemd, die tevens op de splitsingstekening zal zijn aangegeven.
3. Koper is bij niet-nakoming van de in lid 1 en 2 van dit artikel beschreven verplichtingen een direct opeisbare boete verschuldigd van tien (10%) van de (totale) Koopprijs, onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
4. 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.

heeft verwijderd: . Daarnaast is de Koper een boete van € 1.000,- per dag verschuldigd, voor iedere dag dat deze niet-nakoming voortduurt

Artikel 9. Verkopen/verhuren van vrije sector koop/huurwoningen; Inspanningsverplichting

1. Vanwege de door de Gemeente gewenste doorstroom van bewoners in Almere en de visie van de Koper hierop, als onderdeel van het ingediende Bouwplan, zal de Koper zich maximaal inspannen om bij het verkopen van koopwoningen dan wel verhuren van de gerealiseerde vrije sector huurappartementen in het Bouwplan, kopers/eindgebruikers van een woning in het Bouwplan die in Almere een Sociale of Betaalbare Huurwoning dan wel Betaalbare koopwoning (onder de NHG grens) achterlaten (doorstromers), met voorrang toe te laten ten opzichte van andere kopers of huurders die geen Sociale, of Betaalbare Huurwoning dan wel Betaalbare Koopwoning achterlaten.
2. Voor de door Koper te leveren inspanning wordt verwezen naar de door hem indiende visie bij het Bouwplan, waarin door Koper een uitwerking is gegeven hoe deze doorstroming kan worden gerealiseerd. Mede op basis van deze visie is Koper door de Gemeente geselecteerd. De visie is onderdeel van deze overeenkomst en als bijlage [LETTER] bij deze Overeenkomst gevoegd.
3. Bij meerdere gegadigden ingevolge het in lid 1 van dit artikel bepaalde, zal de notaris van Koper via loting bepalen wie als Koper, c.q. Huurder/eindgebruiker van een koopwoning wordt toegelaten.
4. Ten aanzien van de koopwoningen geldt voor de koper/eindgebruiker een vervreemdingsverbod en verplichting tot zelfbewoning, zoals uitgewerkt in de allonge (Collegebesluit dd. 24 juni 2025) met betrekking tot artikelen 3.5 en 4.6 van de AV 2019. Deze allonge vervangt de tekst van de oorspronkelijke artikelen 3.5 en 4.6 van de AV 2019 en is als bijlage aan deze Overeenkomst gehecht.
5. Bij overtreding van het gestelde in lid 4, is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete per woning verschuldigd zoals uitgewerkt in genoemde allonge, onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om nog nakoming te vorderen van het bepaalde in dit artikel.

Artikel 10. 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 11. Groeninrichting en instandhoudingsverplichting

1. Ten minste zestig procent (60%) van het totale horizontale vlak (minus benodigde m2 ten behoeve van installaties en zonnepanelen) van het kaveloppervlak dient te worden ingericht en in stand gehouden als groenvoorziening, zijnde onverhard terrein voorzien van beplanting, een en ander conform het goedgekeurde Bouwplan.
2. Ten minste twintig procent (20%) van het verticaal gebouwd oppervlak van de Onroerende Zaak dient terug te komen en in stand gehouden als verticaal geprojecteerd groen (gevelgroen etc) conform het goedgekeurde Bouwplan.
3. Indien Koper overgaat tot splitsing van de Onroerende Zaak in appartementsrechten, dient in het nog op te stellen reglement van splitsing een regeling te worden opgenomen die erop toeziet dat de groenvoorziening zoals omschreven in lid 1 en 2 van dit artikel, deugdelijk wordt onderhouden, zoals ook door Koper schetsmatig is weergegeven in het door hem aangeboden Bouwplan (SO), VO en DO. Een concept van het splitsingsreglement dient voorafgaand aan het passeren van de akte van splitsing ter goedkeuring aan de Gemeente te worden voorgelegd.
4. Bij niet-naleving van het bepaalde in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel verbeurt de Koper dan wel diens rechtsopvolger ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,-) per overtreding, onverminderd het recht van de Gemeente op verdere schadevergoeding.
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.
6. De groenvoorziening moet gerealiseerd zijn uiterlijk op het moment van gereedmelding van het gebouw bij de gemeente.
7. Bij gehele of gedeeltelijke niet-naleving van het bepaalde in lid 6 van dit artikel verbeurt de overdragende partij, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van vijfenzeventigduizend euro (€ 75.000,-) zonder dat een ingebrekestelling is vereist, onverminderd het recht van de Gemeente op volledige schadevergoeding.

heeft verwijderd: . Daarnaast is Koper een boete van € 1.000,-
- per dag verschuldigd voor iedere dag dat deze niet-nakoming voortduurt

Artikel 12. GPR-score bij oplevering – certificaat en niet nakoming

1. Na oplevering van het project dient Koper een door een erkende deskundige opgestelde en gevalideerde GPR-certificering aan de Gemeente te overleggen, waarin wordt aangetoond dat de in het door Koper conform de hierboven in artikel 1.4 ingediende documenten (waaronder een GPR Gebouw-berekening) de genoemde gemiddelde GPR-score daadwerkelijk is behaald.

2. Indien Koper nalaat het certificaat zoals bedoeld in lid 3 uiterlijk binnen [vier (4)] weken na de feitelijke oplevering aan de Gemeente te overleggen, verbeurt Koper van rechtswege, zonder dat een ingebrekestelling is vereist, een direct opeisbare boete van € 2.500,- (zegge: tweeduizend vijfhonderd euro) per (gedeelte van een) kalenderweek dat het certificaat niet is overgelegd.
3. Indien bij oplevering blijkt dat de gemiddelde GPR-score, zoals opgenomen in de ingediende documenten conform artikel 1.4 en die zijn bevestigd in het Definitief Ontwerp dat ten grondslag ligt aan de aanvraag omgevingsvergunning, niet is behaald, verbeurt Koper aan de Gemeente een eenmalige direct opeisbare boete van € 200.000,- (zegge: tweehonderdduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente op verdere schadevergoeding dan wel nakoming.

heeft verwijderd: . Daarnaast is de Koper een boete van € 2.000,- per dag verschuldigd voor iedere dag dat deze niet-nakoming voortduurt

Artikel 13. Start bouw en recht van teruglevering

1. De Koper heeft geen bouwplicht. Indien de Koper overgaat tot bouwen, dan zal de Koper - in aanvulling op het bepaalde in artikel 4.3 (Teruglevering Onroerende Zaak) van de AV 2019 – binnen zes (6) maanden na het verkrijgen van een onherroepelijke Omgevingsvergunning Bouwen / OPA starten met de bouw en bouwen in een continu bouwproces, met dien verstande dat niet eerder mag worden begonnen met de bouw dan nadat het Notarieel Transport heeft plaatsgevonden. Onder het starten van de bouw (hierna: “start bouw”) wordt verstaan dat gestart is met het heien van de palen en/of met de funderingswerkzaamheden is gestart. De driejaarstermijn uit artikel 4.3 (Teruglevering Onroerende Zaak) van de AV 2019 wijzigt niet en blijft gekoppeld aan de datum van Notarieel Transport.
2. Indien na verloop van de termijn als bedoeld in lid 1 van dit artikel de “start bouw” nog niet heeft plaatsgevonden ofwel niet wordt gebouwd in een continu bouwproces, is de Koper verplicht om, naast het bepaalde in artikel 2.17 (Niet-nakoming van verplichtingen) van de AV 2019, indien de Gemeente dat vordert, mee te werken aan ontbinding van de Overeenkomst en de wederoverdracht van de Onroerende Zaak aan de Gemeente tegen restitutie door de Gemeente aan de Koper van negentig procent (90%) van de actuele grondwaarde met een maximum van negentig procent (90%) van de door de Koper voor de desbetreffende Onroerende Zaak betaalde Koopprijs.
3. In aanvulling op het bepaalde in artikel 4.3 (Teruglevering Onroerende Zaak) van de AV 2019 en lid 2 van dit artikel, kan de Gemeente besluiten om over te gaan tot een gedeeltelijke teruglevering van de Onroerende Zaak. In dat geval is de Koper gehouden tot het verlenen van medewerking aan de gedeeltelijke teruglevering van de Onroerende Zaak.
4. De termijn “start bouw”, zoals bepaald in lid 1 van dit artikel, kan door de Gemeente met een nadere termijn worden verlengd. Indien de Koper deze termijn wenst te verlengen dan dient hij tijdig, ter uitsluitende beoordeling van de Gemeente, aan te tonen ([inspanningsverlichting](#)) dat:
 - a. de Koper binnen de termijn “start bouw”, zoals bepaalde in lid 1, de bevestiging heeft van Liander dat hij (nog) geen stroomvoorziening voor het door hem aangevraagde vermogen / aantal aansluitingen ten behoeve van het Bouwplan kan krijgen als gevolg van netcongestie; én
 - b. [deze omstandigheid onder sub a niet aan de Koper te wijten is.](#)
 - c. [Verlenging van de termijn “start bouw” zoals in dit artikel bedoeld heeft tot gevolg dat artikel 2.17 AV 2019 niet van toepassing zal zijn.](#)
5. De Koper dient hiertoe uiterlijk zes weken vóór het verstrijken van de gestelde termijn in lid 1, een schriftelijk en onderbouwd verzoek in bij de Gemeente. Het uitblijven van een bevestiging van

Koopovereenkomst met @@@@ - Locatie Almere Buiten Centrum - Blok 5

Liander op het verkrijgen van een stroomvoorziening is geen garantie op een (herhaaldelijk) uitstel van de termijn.

6. De kosten van ontbinding en de teruglevering zijn in voor rekening van de Koper.

Artikel 14. Parkeren

1. Partijen zijn overeengekomen dat ten behoeve van het Bouwplan geen parkeerplaatsen op de Onroerende Zaak dan wel in het openbaar gebied worden gerealiseerd. Het parkeren vindt plaats in het Openbaar Gebied conform het alsdan geldende Omgevingsplan en de alsdan geldende parkeerbalans. Er is voldoende parkeercapaciteit in de nabij gelegen openbare parkeergarage(s) aanwezig. Deze parkeergarage(s) vallen vooralsnog onder het "betaald parkeren"-regime. De toekomstige bewoners, gebruikers c.q. bezoekers zijn zelf – voor eigen rekening – verantwoordelijk voor het verkrijgen van een abonnement, vergunning of ontheffing tegen de op dat moment vigerende tarieven.
2. Gedurende de exploitatieperiode van het Bouwplan garandeert de Gemeente dat er voldoende parkeercapaciteit beschikbaar blijft in de nabijgelegen openbare parkeergarage(s), zodat de parkeerbehoefte van het Bouwplan afdoende wordt opgevangen. De afkoop van de benodigde parkeerplaatsen ingevolge de Nota Parkeernormen 2020 is verdisconteerd in de koopprijs.

Artikel 15. Wijzigen bestemming

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 vigerende Omgevingsplan.
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 (meerwaarde) 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. Ook zullen eventuele kosten (vb. aanleg aanvullende voorzieningen) die voortvloeien uit de gewijzigde bestemming aan Koper in rekening worden gebracht. De Koper heeft nimmer recht op een verlaging van de Koopprijs.
3. Het in 2 van dit artikel bedoelde bedrag dient aan de Gemeente te worden voldaan. De Gemeente stuurt de Koper hiertoe een factuur. De Koper betaalt de factuur binnen de op de factuur gestelde termijn.
4. Bij 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.
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. Het in lid 2 bepaalde over kosten, is niet begrensd in tijd.
6. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is gedurende de in het vorige lid

Koopovereenkomst met @@@@ - Locatie Almere Buiten Centrum - Blok 5

heeft verwijderd: De Gemeente kan daartoe, zonder rechterlijke tussenkomst, een boete opleggen van € 2.000,- (zegge: tweeduizend euro) per dag dat de overtreding voortduurt.

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.

Artikel 16. Garantieregeling

1. De op de Onroerende Zaak te realiseren koopwoningen moeten worden gebouwd onder garantie van een waarborginstantie. De waarborginstantie dient te waarborgen dat de koopwoning(en) ten behoeve van de Particuliere Koper(s)/Eindgebruiker(s) wordt/worden afgebouwd bij een onverhoopt faillissement van de Koper en/of de aannemer en dat verborgen en constructieve gebreken onder garantie worden opgelost. Deze garantie dient te worden afgegeven door een in Nederland erkende instelling, zoals bijvoorbeeld Woningborg N.V., Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), BouwGarant of een vergelijkbare (afbouw)garantie instelling.

Artikel 17. Ondergrondse Inzamel Depots

1. De Koper is verplicht tot betaling van een financiële bijdrage voor de aanleg van 3 Ondergrondse Inzamel Depot[s] (hierna te noemen: '**OID**' // '**OID's**') ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval van de woningen. De bijdrage per OID is voor 2025 vastgesteld op € 9.850,- (zegge: negenduizendachthonderdvijftig euro), vrij van btw. De totale bijdrage ten behoeve van de OID's bedraagt derhalve € 29.550,- (zegge: negenentwintigduizendvijfhonderdvijftig euro), vrij van btw, en dient uiterlijk bij Notarieel Transport te zijn voldaan.

Artikel 18. Vrije Sector Huurwoningen en (door)verkoop aan een Belegger

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.
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.

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 woning, te verhogen met de meerwaarde per woning 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. 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. 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. 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 (prijspeil 2025).
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 (prijsopslag) lid 1 onder b van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is de Belegger gerechtigd om, indien vóór 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 lid 2 van dit artikel. Indien de Koper gerechtigd is om voor een periode van twintig jaar de zgn. nieuwbouwopslag toe te passen, dan wordt daar 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 [LETTER] aan deze Overeenkomst is gevoegd.
11. De Koper is verplicht om de Gemeente na oplevering van de Betaalbare Huurwoningen doch uiterlijk twee maanden voor eerste Ingebruikname een overzicht te verstrekken conform bijlage [LETTER] waarin per woning de volgende informatie is opgenomen:
- (verwachte) Datum Ingebruikname van de woning;
 - Adres en huisnummer van de woning conform BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen);
 - Postcode en plaats;
 - In welke categorie valt de woning (categorie 1, 2 of 3; zie tabel in lid 2 van dit artikel);
 - Grootte van de woning in m² GBO met daarbij een gecertificeerde meetstaat conform de NEN 2580;

- f. De te vragen Kale Huurprijs conform prijspeil jaar start verhuur conform lid 2 van dit artikel en indexering conform lid 4 van dit artikel;
 - g. Aantal WWS (Woning Waardering Stelsel) punten van de woning inclusief onderbouwing. Dit overzicht zal als zogenaamde 'nul' meting gebruikt worden voor de (periodieke) controle conform artikel 20 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:
 - a. 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;
 - 1. De Kale Huurprijs per direct aan te passen aan de maximale Kale Huurprijs of lager voor de betreffende woning(en); en
 - 2. Binnen een termijn van twee maanden de teveel betaalde Kale Huurprijs terug te betalen aan de huurder(s) van de betreffende woning(en);
 - b. 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 lid 12 sub a van dit artikel 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:
 - a. Tweede keer overtreding; boete bedraagt één maand Kale Huurprijs per Betaalbare Huurwoning waar de overtreding betrekking op heeft;
 - b. Derde keer overtreding; boete bedraagt drie maanden Kale Huurprijs per Betaalbare Huurwoning waar de overtreding betrekking op heeft;
 - c. Vierde keer overtreding; boete bedraagt zes maanden Kale Huurprijs per Betaalbare Huurwoning waar de overtreding betrekking op heeft;
 - d. 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 onder de Wbh vallen. Dit komt omdat in lijn met de "Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023" de Gemeente de doelstelling heeft om **grotere** betaalbare 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 20 lid 2 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 20 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 eerste 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 zijn van toepassing op het bepaalde in dit artikel voor een periode van vijftientig (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 in geval 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 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.

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. Recht van overbouw ten behoeve van balkons en/of plantenbakken en opgaand groen

1. Indien Koper in zijn Bouwplan gebruik maakt van overkragende of overhangende balkons en/of opgaand groen, dan verleent de Gemeente zo nodig haar medewerking aan het vestigen van een erfdienstbaarheid met de navolgende inhoud: "Ten behoeve van de Onroerende Zaak als heersend erf en ten laste van de aan de Gemeente verblijvende percelen, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie @ nummers @@, als dienend erf, wordt bij Notarieel Transport gevestigd het recht van overbouw, inhoudende het recht van de eigenaar(s) van de Onroerende Zaak om op locaties, vanaf de eerste (1e) verdiepingvloer gerekend vanaf maaiveldniveau balkons en/of plantenbakken te hebben en te houden, die maximaal twee (2) meter (diepte) uitsteken boven het dienend erf en de verplichting van de Gemeente om dit te dulden. Een en ander overeenkomstig de uitgiftetekening (bijlage [LETTER]), waarop de breedte van de balkons en/of de plantenbakken indicatief is aangegeven."
2. Ter zake van dit recht van overbouw zullen de navolgende bepalingen gelden:
 - a. Het onderhoud van de overbouw alsmede herstel en vernieuwing daarvan komen voor rekening van de eigenaar(s) van het heersende perceel.
 - b. Voor de vestiging van het recht van overbouw wordt geen retributie in rekening gebracht.
 - c. Het recht van overbouw dient te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze.
 - d. De kosten voor het vestigen van het recht van overbouw zijn voor rekening van de Koper c.q. eigenaar van het heersend perceel.

Artikel 28. 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 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. Deze Overeenkomst wordt geacht niet tot stand te zijn gekomen, indien niet uiterlijk vóór [DATUM]

door de Koper ondertekend is ontvangen door de Gemeente.

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

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. Inschrijving Kamer van Koophandel (volgt later)
 - B. Uitgiftetekening d.d. 21-08-2023, met kenmerk 92529666 (concept, zie tendernet)
 - C. Bouwplan (volgt later)
 - D. Toelichting op de beoordeling van het ontwerp (volgt later)
 - E. Ruimtelijk Programma van Eisen (zie tendernet)
 - F. de AV 2019
 - G. Allonge AV 2019
 - H. Tenderleidraad selectiefase Blok 5 Almere Buiten Centrum (zie tendernet en aan te vullen met nota van inlichtingen)
 - I. Definitief Ontwerp (Volgt later)
 - J. Ruimtelijk Programma van Eisen (zie tendernet)
 - K. Rapport verkennend milieukundig onderzoek
 - L. Protocol toevalsvondst OO
 - M. Overzicht betaalbare Huurwoningen 20250714 [versie 1.1](#)
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:

heeft verwijderd: ; (volgt later)

heeft verwijderd: (volgt later)