

MODEL KOOPOVEREENKOMST TENDER DE HOFGAARDEN, NOBELHORST

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 de Inschrijving die definitief is gegund. 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 // **OF** // mevrouw] [NAAM], in [haar // **OF** // zijn] functie als Concerndirecteur [NAAM], 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 24 augustus 2026 een Tenderprocedure uitgeschreven voor de locatie Veld 28 en 29 van Nobelhorst, gelegen in Almere Hout, genaamd "De Hofgaarden, Nobelhorst", met als doel de verkoop van bouwgrond(en) ten behoeve van de realisatie van maximaal 279 woningen;
- Na beoordeling van de Inschrijvingen is de Inschrijving van de Koper door de Gemeente geaccepteerd voor het in optie nemen van vorenbedoeld(e) Onroerende Zaak met de mogelijkheid om over te kunnen gaan tot aankoop hiervan. Partijen zijn hiertoe op [DATUM DEFINITIEVE GUNNING] door Definitieve Gunning een Optieovereenkomst aangegaan;
- De Koper heeft uit voornoemde Optieovereenkomst het recht verkregen om over te kunnen gaan tot aankoop van de Onroerende Zaak ten behoeve van de realisatie van maximaal 279 woningen
- De Koper heeft tijdens de Optietermijn tijdig kenbaar gemaakt over te willen gaan tot afname van de Onroerende Zaak;
- De Gemeente heeft geconstateerd dat de Koper aan zijn verplichtingen betreffende de Eerste Fase uit de optieovereenkomst heeft voldaan en wenst over te gaan tot verkoop van de

- Onroerende Zaak aan de Koper;
- Partijen hebben nadere afspraken gemaakt ter zake van de koop/verkoop van de Onroerende Zaak en wensen deze vast te leggen in onderhavige Koopovereenkomst;
 - 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, onder andere afhankelijk is van het prioriteringskader¹, de plek op de wachtlijst door aanmelding van het Bouwplan bij Liander én de beschikbaarheid van transportcapaciteit op het stroomnet. 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.nl²;
 - 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 @@@ percelen grond met een totale oppervlakte van circa 29.330 m², gelegen in plangebied Nobelhorst te Almere, kadastraal bekend als Gemeente – Almere, sectie **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.** C, nummer 9683 (gedeelte[lijk]), een en ander zoals is aangegeven op de Uitgiftetekeningen (bijlage [LETTER]) hierna te noemen: **‘de Onroerende Zaak’**.
2. De Onroerende Zaak is bestemd voor de bouw van maximaal 279 woningen conform het goedgekeurde DO van de Eerste Fase en de nog goed te keuren DO’s voor de Tweede, Derde en Vierde Fase welke op de Onroerende Zaak zullen worden gerealiseerd hierna te noemen: **‘het Bouwplan’**. Het goedgekeurde DO voor de Eerste Fase is als bijlage ** aan deze Overeenkomst gevoegd en de DO’s van de Tweede, Derde en Vierde Fase zullen na het sluiten van deze Overeenkomst als bijlage @@ aan deze Overeenkomst worden gevoegd als deze privaatrechtelijk zijn goedgekeurd door de Gemeente.
3. Koper moet in het kader van de ontwikkeling en realisatie van de Tweede, Derde en Vierde Fase van het Bouwplan een VO en een DO opstellen en compleet aan Beeldkwaliteitsteam van Nobelhorst, de duurzaamheidsexpert van de Gemeente en adviseur leefbaarheid van de Gemeente ter goedkeuring voor te leggen. Deze uitwerking van het VO en DO vloeit voort uit het bij de Inschrijving ingediende Schetsontwerp waarmee Koper de tender gegund heeft gekregen. Daarbij geldt de onderstaande planning:
 - a. Het DO voor de Tweede Fase dient 30 juni 2028, althans uiterlijk 14 maanden na Definitieve Gunning door de Gemeente te zijn ontvangen;
 - b. Het VO Voor de Derde Fase dient 31 augustus 2028, 16 althans uiterlijk maanden na Definitieve Gunning door de Gemeente te zijn ontvangen;
 - c. He DO voor de Derde Fase dient 31 december 2028, althans uiterlijk 20 maanden na Definitieve Gunning door de Gemeente te zijn ontvangen;
 - d. Het VO voor de Vierde Fase dient 28 februari 2029, althans uiterlijk 22 maanden na

¹ Met de vaststelling van het prioriteringskader is de wijze waarop aansluitingen worden toegekend met ingang van 1 januari 2026 veranderd. Voor meer informatie over het prioriteringskader wordt verwezen naar de website van de VNG: <https://vng.nl/artikelen/prioriteringskader-acm-voor-netcapaciteit>.

² Op 12 december 2025 is een nieuw maatschappelijk prioriteringskader gepubliceerd met drie categorieën die voorrang krijgen bij de verdeling van transportcapaciteit op het stroomnet (1. congestieverzachtters, 2. veiligheidsfuncties, 3. basisbehoeften). Partijen die niet onder het prioriteringskader vallen, krijgen geen voorrang. Tot 1 juli 2026 worden kleinverbruikers (3<x80A) nog aangesloten zolang er capaciteit is. Vanaf 1 juli 2026 komen kleinverbruikers op dezelfde wachtlijst als waar nu de grootverbruikers al op staan.

Koopovereenkomst met @@@@ – Locatie De Hofgaarden, Nobelhorst Almere

- Definitieve Gunning door de Gemeente te zijn ontvangen;
- e. Het DO voor de Vierde Fase dient 30 juni 2029, althans uiterlijk 26 maanden na Definitieve Gunning door de Gemeente te zijn ontvangen.

Na de privaatrechtelijke goedkeuring op het DO door de Gemeente, is de Koper verantwoordelijk voor het (Tijdig) aanvragen van een ontvankelijke Omgevingsvergunning Bouwen. De Koper is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het (Tijdig) verkrijgen van de benodigde goedkeuringen op het VO en DO. Indien de Koper afwijkt van de bovengenoemde planning, dan zijn de gevolgen hiervan geheel voor rekening en risico van de Koper.

4. Het VO en DO voor de Tweede, Derde en Vierde Fase doorlopen het proces met goedkeuring zoals omschreven in de Optieovereenkomst artikel 5 VO, DO en Omgevingsvergunning Bouwen lid 2 tot en met lid 6. Het Bouwplan dient gelijk te zijn aan het reeds goedgekeurde Definitief Ontwerp voor ieder van de vier (4) fases.
5. Een deel van het Bouwplan bestaat uit @@ [AANTAL INVULLEN MET MINIMUM VAN 50] Betaalbare Huurwoningen, bestaande uit verschillende typen en variërend in grootte vanaf minimaal 90 m² GO of groter – hiermee allemaal vallend in categorie 3 van artikel @@ lid 2 – met een maximale Kale Huurprijs van € 1.228,07 per maand (prijspeil 1 januari 2026).
6. Na de bouw zullen de Betaalbare Huurwoningen in eigendom worden overgedragen aan de Belegger met wie de Koper een intentieovereenkomst heeft gesloten die als bijlage @@ aan deze Overeenkomst is gevoegd. Deze Belegger zal de woningen vijftientig jaar gaan exploiteren als Betaalbare Huurwoning conform artikel @@ van deze Overeenkomst.
7. Mocht de Koper voor start bouw van de Betaalbare Huurwoningen 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.
8. Een deel van het Bouwplan bestaat uit **[AANTAL INVULLEN MET MINIMUM VAN 50] Betaalbare Koopwoningen. Koper zal deze woningen aan Particuliere Kopers/Eindgebruikers verkopen voor de V.O.N.-prijs Betaalbare Koop conform artikel @@ van deze Overeenkomst.
9. Het is de Koper niet toegestaan om het Bouwplan, voordat deze voltooid en gebruiksklaar is, aan te passen anders dan zoals hierna beschreven in lid 10 van dit artikel.
10. De Koper kan slechts na voorafgaand overleg met en daartoe schriftelijk en uitdrukkelijk verkregen privaatrechtelijke instemming van de Gemeente in beperkte mate wijzigingen aanbrengen in het Bouwplan en programma zoals opgenomen in lid 2, 3, 4 en 5 van dit artikel. Partijen komen overeen dat dit slechts beperkte (ondergeschikte) wijzigingen kunnen betreffen die, mits resulterend in tenminste een vergelijkbaar programma en kwaliteit, kunnen voortvloeien als gevolg van het verder (bouwkundig en technisch) uitwerken van het winnend

ontwerp (Bouwplan) uit de Tender.

11. 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 Antispeculatiebeding bij de 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. 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 8 van dit artikel.
12. Op deze Overeenkomst is – naast de AV 2019 – van toepassing de Tenderleidraad met bijlagen met de bijbehorende Nota's van Inlichtingen, behorende bij de Tenderprocedure 'De Hofgaarden, Nobelhorst' ten behoeve van de ontwikkeling van maximaal 279 woningen d.d. [DATUM] (bijlage [LETTER]), inclusief de daarbij behorende bijlagen (bijlage [LETTER]). De Koper verklaart bekend te zijn met genoemde documenten, een exemplaar hiervan te hebben ontvangen en met de inhoud van genoemde documenten in te stemmen.
13. In aanvulling op het bepaalde in artikel 1.2 (Definities) van de AV 2019, komen Partijen de volgende definities overeen:
 - a. Beeldkwaliteitsplan: een plan om de beoogde beeldkwaliteit in het Plangebied te creëren, te behouden en te versterken. In het beeldkwaliteitsplan staan de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de inrichting van de publieke ruimte en voor de stedenbouwkundige en architectonische beeldwaarde van de bebouwing, een en ander mede in relatie tot het Openbaar Gebied. Het Beeldkwaliteitsplan is bijgevoegd als bijlage [LETTER].
 - b. Belegger: (1) een professionele beleggingsinstelling die met kapitaal langdurig investeert in huurwoningen en wooncomplexen met een termijn van meer dan 10, tot 30 jaar om een stabiel, voorspelbaar en maatschappelijk verantwoord rendement te realiseren en/of (2) een institutionele woningbelegger die voldoet aan het gestelde bij 1 en die dit doet met collectief vermogen dat zij beheren voor derden zoals pensioenfondsen, verzekeraars beleggingsfondsen en/of (3) 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 (4) een private investeerder (niet zijnde een institutionele belegger of toegelaten instelling zoals bij 2 of 3), zoals gedefinieerd in artikel 1:1 Wet op financieel toezicht (Wft) die een langetermijnperspectief heeft met een meerjarige beleggingshorizon zoals een familiefonds.
 - c. Betaalbare Huurwoning(en): een Huurwoning met een huurprijs van maximaal € 1.228,07 per maand, prijspeil 1 januari 2026. 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 2026).

- d. Betaalbare Koopwoning: Eengezins Koopwoningen van minimaal 3 kamers met een woonoppervlak van minimaal 60 m² GO voor 1 laag met een kap en minimaal 90 m²GO voor 2 lagen met een kap per Woning met een V.O.N.-prijs Betaalbare Koop van maximaal € 420.000,- (zegge: vierhonderdtwintigduizend euro), prijspeil 1 januari 2026 per Woning.
- 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 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), reeds privaatrechtelijk goedgekeurd d.d. [DATUM] door de Gemeente, de Duurzaamheidsdeskundige en door het Kwaliteitsteam, dat is ingediend bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning Bouwen. Het Definitief Ontwerp is als bijlage [LETTER] aan deze Overeenkomst gevoegd.
- i. Derde Fase: De Bouwkavels conform paragraaf 2.3.4 van de Tenderleidraad van de Onroerende Zaak waarvan het Notarieel Transport conform de planning op uiterlijk ~~april~~ 2 juli 2029³ dient plaats te vinden.
- j. Doelgroep: huurders met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrenzen, zoals aangegeven is in artikel 10 lid 4 van de Huisvestingswet.
- k. Duurzaamheidsdeskundige: een door de Gemeente aangestelde deskundige en/of aangesteld team van deskundigen, belast met de toetsing/beoordeling en kwaliteitsbewaking van het Bouwplan ten aanzien van integrale duurzaamheid, energie, circulariteit, groen, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit.
- l. Eerste Fase: De Bouwkavels conform paragraaf 2.3.4 van de Tenderleidraad van de Onroerende Zaak waarvan het Notarieel Transport conform de planning op uiterlijk ~~april~~ 30 juni 2028⁴ dient plaats te vinden.
- m. GO: Gebruikersoppervlakte, conform NEN 2580 (versie NEN 2580:2007/C1:2008).

³ Indien Koper gedurende de looptijd van de Optieovereenkomst een beroep heeft gedaan op de Regeling Netcongestie als gevolg waarvan de Optietermijn is verlengd, wordt de hier genoemde datum voor Notarieel Transport naar evenredigheid aangepast, dat wil zeggen gelijk aan de termijn waarmee de Optietermijn verlengd is geweest.

⁴ Idem 3.

- n. Huurwoning(en): de woning(en) die bestemd zijn voor de verhuur van woonruimte als bedoeld in artikel 7:233 BW;
- o. 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).
- p. 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.
- q. Inrichtingsplan: het definitief ontwerp voor de aanleg en/of inrichting van het Openbaar Gebied.
- r. 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.
- s. Koopwoning(en): de woning(en) die op de Onroerende Zaak worden gerealiseerd en die bestemd zijn voor de verkoop aan Particuliere koper(s)/Eindgebruiker(s) ten behoeve van permanente bewoning;
- t. Kwaliteitsteam: een door de Gemeente aangestelde supervisor en/of aangesteld team van deskundigen en/of adviseurs, belast met de kwaliteitsbewaking van de te realiseren (bouw)plannen in het Plangebied.
- u. Omgevingsplan: het vigerende Omgevingsplan van Almere, zoals bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet.
- v. 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.
- w. 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).
- x. Openbaar Gebied: alle delen van het Plangebied die niet beoogd worden om als Bouwkavel te worden uitgegeven aan de Koper dan wel aan een derde en welke openbaar toegankelijk zijn.
- y. Particuliere Koper/Eindgebruiker: een natuurlijke persoon die een woning/appartement voor eigen gebruik (en derhalve niet voor verhuur aan derden) heeft verworven.
- z. Plangebied: Nobelhorst, De Hofgaarden, Velden 28 en 29 gebiedscode **]
- aa. Projectgroep: overlegstructuur ten behoeve van de onderlinge afstemming tussen de verschillende ontwikkelende partijen die actief zijn in het Plangebied. Deze overlegstructuur wordt voorgezeten door de Gemeente.
- bb. Tender(procedure): de door de Gemeente uitgeschreven tenderprocedure 'De Hofgaarden, Nobelhorst' d.d. 24 augustus 2026 door middel van een tenderleidraad met bijlagen en een of meer Nota's van Inlichtingen;
- cc. 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).
- dd. Tweede Fase: De Bouwkavels conform paragraaf 2.3.4 van de Tenderleidraad van de Onroerende Zaak waarvan het Notarieel Transport conform de planning op uiterlijk ~~1 oktober~~ 29 december 2028⁵ dient plaats te vinden.
- ee. Vierde Fase: De Bouwkavels conform paragraaf 2.3.4 van de Tenderleidraad van de Onroerende Zaak waarvan het Notarieel Transport conform de planning op uiterlijk ~~1 oktober~~ 28 december 2029⁶ dient plaats te vinden.
- ff. V.O.N.-prijs: de koopprijs inclusief omzetbelasting die de Particuliere Koper/Eindgebruiker voor een koopwoning dient te betalen, inclusief standaard sanitair, keukenaansluitingen [OPTIONEEL: en [AANTAL] parkeerplaats(en)].
- gg. V.O.N.-prijs Betaalbare Koop: de koopprijs inclusief omzetbelasting die de Particuliere Koper/Eindgebruiker dient te betalen voor een complete Koopwoning met in ieder geval (fietsen)berging in de tuin, terras, voetpaden, erfafscheidingen inclusief badkamer/sanitair en toilet, keuken inclusief apparatuur en keukenaansluitingen. Qua opleverniveau minimaal gelijkwaardig aan het geen zoals voorgeschreven door de Belegger van de Betaalbare Huurwoningen. De meerprijs van luxe afwerking in sanitair en/of keuken wordt, ongeacht hoe dit in de consumentenprijslijst is opgenomen, niet geacht onderdeel te zijn van de V.O.N.-prijs Betaalbare Koop.

Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.

14. Indien in deze Overeenkomst een artikelverwijzing plaatsvindt zonder nadere (bron)aanduiding, dan wordt daarmee verwezen naar een artikel in deze Overeenkomst.
15. 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.
16. 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.
17. 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

⁵ Idem 3.

⁶ Idem 3.

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 € 33.500.000,-⁷ (zegge: drieëndertigmiljoen vijfhonderdduizend euro) (hierna te noemen: 'de Koopprijs').
2. De Koopprijs is als volgt onderverdeeld onder de verschillende fasen:
 - a. Voor Onroerende Zaak de Eerste Fase is de Koopprijs € 7.770.000,-⁸ (zegge: zevenmiljoen zevenhonderdzeventigduizend euro), hierna te noemen: 'Koopprijs Onroerende Zaak Eerste Fase'.
 - b. Voor Onroerende Zaak de Tweede Fase is de Koopprijs € 10.315.000,-⁹ (zegge: tienmiljoen driehonderdvijftienduizend euro), hierna te noemen: 'Koopprijs Onroerende Zaak Tweede Fase', welke vanaf ~~1 april~~ 30 juni 2028 tot en met datum Notarieel Transport zal worden geïndexeerd.
 - c. Voor Onroerende Zaak de Derde Fase is de Koopprijs € 9.225.000,-¹⁰ (zegge: negenmiljoen tweehonderdvijftigduizend euro), hierna te noemen: 'Koopprijs Onroerende Zaak Derde Fase', welke vanaf ~~1 april~~ 30 juni 2028 tot en met datum Notarieel Transport zal worden geïndexeerd.
 - d. Voor Onroerende Zaak de Vierde Fase is de Koopprijs € 6.190.000,-¹¹ (zegge: zesmiljoen eenhonderdnegentigduizend euro), hierna te noemen: 'Koopprijs Onroerende Zaak Vierde Fase' welke vanaf ~~1 april~~ 30 juni 2028 tot en met datum Notarieel Transport zal worden geïndexeerd.
3. De Koopprijs voor de Tweede, Derde en Vierde Fase zoals gesteld in lid 2 van dit artikel zal tot de datum van het Notarieel Transport plaatsvindt geïndexeerd worden. De Koopprijs wordt vastgesteld op basis van de maandprijsindexcijfers volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100) gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De Koopprijs voor de Tweede, Derde en Vierde Fase wordt geïndexeerd vanaf ~~30 juni~~ 1 april 2028 en het laatste definitief vastgestelde maandprijsindexcijfer vóór de maand waarin het notarieel transport gaat plaatsvinden. Indien het CBS de bekendmaking staakt of de basis van de berekening wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. De Koopprijs voor de Tweede, Derde en Vierde Fase zal nooit lager zijn dan de in lid 2 van dit artikel opgenomen Koopprijs.
4. 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

⁷ Indien Koper gedurende de Optieovereenkomst een beroep heeft gedaan op de Regeling Netcongestie als gevolg waarvan de Optietermijn is verlengd, wordt de hiergenoemde Koopprijs geïndexeerd op de wijze als bepaald in artikel 8 lid 9 sub iv van de Optieovereenkomst.

⁸ Zie voetnoot 6

⁹ Zie voetnoot 6

¹⁰ Zie voetnoot 6

¹¹ Zie voetnoot 6

1968 is geen btw en overdrachtsbelasting verschuldigd. Indien de grond door de Koper vóór de notariële overdracht in gebruik wordt genomen, vervalt op grond van wettelijke regelgeving de vrijstelling van btw en mogelijk ook van overdrachtsbelasting. De fiscale en financiële consequenties hiervan komen volledig voor rekening en risico van de Koper.

5. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 1 van de AV 2019 is door de reeds betaalde Optievergoeding de Koper geen aanbataling van tien procent (10%) van de Koopprijs verschuldigd.
6. Naast de Koopprijs is de Koper de volgende bedragen verschuldigd:
 - a. Per fase een bedrag van € 2.992,- (zegge: negenentwintighonderd tweeënnegentig euro), exclusief 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. Per fase Een bedrag van € 500,- (zegge: vijfhonderd euro), exclusief btw, per Betaalbare Huurwoning als éénmalige bijdrage aan de gebiedsbranding in Nobelhorst.
 - c. Per fase een bedrag van € 1.125,- (zegge: elfhonderd vijftwintig euro), exclusief btw, per (Betaalbare) Koopwoning als éénmalige bijdrage aan de gebiedsbranding in Nobelhorst Gebiedsbranding.
 - d. Per fase een bedrag van € 200,- (zegge: tweehonderd euro), vrij van btw, per woning als éénmalige startbijdrage (zogeneten entreegeld) aan het Buurtschap.
 - e. Per fase 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 2026 een bedrag van € 140,- (zegge: honderdveertig euro), vrij van btw, per kadastrale aanwys.
7. De volledige Koopprijs per fase (en) de bijdrage(n) zoals genoemd in artikel 2 lid 5, inclusief de (eventueel) verschuldigde (boete)rente en belastingen, zijn verschuldigd op de datum van Notarieel Transport van de betreffende fase of zoveel eerder als de betreffende fase van de Onroerende Zaak, na schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente, in gebruik mag worden genomen.
8. Het Notarieel Transport van de Eerste Fase van de Onroerende Zaak zal plaatsvinden op uiterlijk ~~1 april~~ 30 juni 2028¹². Het Notarieel Transport van elke volgende fase zal steeds plaatsvinden uiterlijk zes (6) maanden na het voorgaande Notarieel Transport, derhalve op respectievelijk 29 december~~1 oktober~~ 2028, ~~1 april~~ 2 juli 2029 en ~~1 oktober~~ 28 december 2029.
9. Het in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 2 van de AV 2019 bedoelde rentepercentage voor het jaar 2026 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

¹² Indien Koper gedurende de Optieovereenkomst een beroep heeft gedaan op de Regeling Netcongestie als gevolg waarvan de Optietermijn is verlengd, wordt de hiergenoemde uiterste datum voor Notarieel Transport Eerst Fase aangepast met de termijn waarmee de Optieovereenkomst verlengd is.

Koopovereenkomst met @@@@ – Locatie De Hofgaarden, Nobelhorst Almere

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. Uit onderzoek (zie bijlage) blijkt dat er zakelijke rechten rusten op het kadastrale perceel. De Gemeente verklaart dat deze zakelijke rechten niet rusten op de Onroerende Zaak. 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 Optievergoeding 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 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 ontplobbare oorlogsresten. Het (rest)risico van aanwezigheid van ontplobbare oorlogsresten, welke aanwezigheid niet blijkt uit de hiervoor bedoelde onderzoek(en) maar na Notarieel Transport wel aanwezig lijkt of blijkt te zijn (de zgn. 'Toevalsvondsten'), komt voor rekening en risico van de Koper. De Koper kan de Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen en vrijwaart de Gemeente van vorderingen van (door de Koper ingeschakelde) derden ter zake. De Koper heeft ter zake van de aanwezigheid van ontplobbare 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 ontplobbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak (de zgn. 'toevalsvondsten'), neemt de Koper het 'Protocol toevalsvondst ontplobbare 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 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 voor de meeste woningen het hemelwater oppervlakkig af te voeren in het

Openbaar Gebied. Daar waar dit niet mogelijk is, dient ten behoeve van de waterafvoer een gescheiden rioolstelsel aangelegd te worden 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.

2. Voor de Hofwoningen in het Beeldkwaliteitsplan geldt dat alle woningen van het hof die gelegen zijn aan de kade (inclusief de hoekwoningen) op één plateau ontwikkeld worden ten behoeve van één gedeelte binnenriolering voor (alleen) die woningen. Dit omdat er in de kade geen riolering wordt aangelegd. De aansluiting (HWA en DWA) komt dan op de hoek (noord- of zuidzijde). In de aanvulling op het Beeldkwaliteitsplan (bijlage XI bij de tenderleidraad) is dit visueel en tekstueel toegelicht.
3. 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 Beeldkwaliteitsplan 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 in lid 1 genoemde 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

1. De Koper zal gelijktijdig met de realisatie van het Bouwplan tegen de op het Beeldkwaliteitsplan aangegeven erfgrenzen op de Onroerende Zaak een hoge haag van ca. 175–200 cm aanplanten als erfafscheiding met het Openbaar Gebied.
2. Het is de Koper toegestaan om de in lid 1 genoemde 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: Aanleg Tuinmuur en instandhoudingsverplichting Tuinmuur (ten behoeve van de kavels met kavelvolgnummers @@@@ en @@@@)

1. De Koper zal gelijktijdig met de realisatie van het Bouwplan voor eigen rekening en risico op de Onroerende Zaak tegen de op het Beeldkwaliteitsplan aangegeven erfgrenzen een tuinmuur conform het Beeldkwaliteitsplan als erfafscheiding tussen de Onroerende Zaak en het openbaar gebied aanleggen.
2. Het in dit artikel genoemde erfafscheiding zoals gesteld in lid 1 van dit artikel 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: Talud en beschoeiing (ten behoeve van de kavels met kavelvolgnummers @@@ en @@@)

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. De beschoeiing is na koop eigendom van Koper.
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 met uitzondering van een vlonder conform artikel 13 en 14.
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 12: Aanleg vlonder, instandhoudingsverplichting vlonder en erfdienstbaarheid vlonder

1. De Koper zal gelijktijdig met de realisatie van het Bouwplan voor eigen rekening en risico op de Onroerende Zaak tegen de op het Beeldkwaliteitsplan aangegeven erfgrenzen richting het water een vlonder conform het Beeldkwaliteitsplan aan te leggen op de Onroerende Zaak met een zwevend overstek van maximaal 0,5 meter boven openbaar gebied aanleggen.

2. De vlonder zoals gesteld in lid 1 van dit artikel dient door Koper in stand gehouden en onderhouden te worden en mag niet worden vervangen door een andersoortige vlonder.
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.
4. Bij de levering van de Onroerende Zaak wordt, voor zover nodig en nog niet eerder gevestigd, ten nutte van de percelen met kavelnummers @@@@ en @@@, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, nummers @@@@ en @@@ (gedeeltelijk) en ten laste van de aan de Gemeente verblijvende onroerende zaak, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, nummers @@@ en @@@@ (gedeeltelijk) een erfdienstbaarheid van overbouw gevestigd, inhoudende het recht van de Koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) om op de op het Beeldkwaliteitsplan aangegeven locaties een vlonder te hebben en houden boven de aan de Gemeente verblijvende onroerende zaak, niet verder dan 0,50 meter het water instekend gerekend vanaf de aangelegde beschoeiing.

Artikel 13: Aanleg vlonder, instandhoudingsverplichting vlonder en erfdienstbaarheid vlonder waterwoningen

1. De Koper zal gelijktijdig met de realisatie van het Bouwplan voor eigen rekening en risico op de Onroerende Zaak tegen de op het Beeldkwaliteitsplan aangegeven erfgrenzen richting het water een vlonder conform het Beeldkwaliteitsplan aan te leggen op de Onroerende Zaak met een zwevend overstek van maximaal 1,5 meter boven openbaar gebied aanleggen.
2. De vlonder zoals gesteld in lid 1 van dit artikel dient door Koper in stand gehouden en onderhouden te worden en mag niet worden vervangen door een andersoortige vlonder.
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.
4. Bij de levering van de Onroerende Zaak wordt, voor zover nodig en nog niet eerder gevestigd, ten nutte van de percelen met kavelnummers @@@@ en @@@, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, nummers @@@@ en @@@ (gedeeltelijk) en ten laste van de aan de Gemeente verblijvende onroerende zaak, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, nummers @@@ en @@@@ (gedeeltelijk) een erfdienstbaarheid van overbouw gevestigd, inhoudende het recht van de Koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) om op de op het Beeldkwaliteitsplan aangegeven locaties een vlonder te hebben en houden boven de aan de Gemeente verblijvende onroerende zaak, niet verder dan 1,50 meter het water instekend gerekend vanaf de aangelegde beschoeiing.

Artikel 14: Teruglevering Onroerende Zaak

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.3 (Teruglevering Onroerende Zaak) van de AV 2019 komen Partijen overeen dat de Gemeente (gedeeltelijke) teruglevering van de Onroerende Zaak kan eisen. Verder komen Partijen hierover het volgende overeen.

De Koper heeft geen bouwplicht. Indien de Koper overgaat tot bouwen, dan is – ter beperking van hinder voor bewoners van alsdan reeds aanwezige nabijgelegen woningen als

Koopovereenkomst met @@@@ – Locatie De Hofgaarden, Nobelhorst Almere

gevolg van door Koper uit te voeren bouwwerkzaamheden – het onderstaande van toepassing:

- a. De Koper start uiterlijk binnen zes (6) maanden na het eerste Notarieel Transport met de bouw op de Onroerende Zaak en dient vervolgens te bouwen in een continu bouwproces per fase. Onder het starten van de bouw wordt verstaan dat met het heien van de palen en/of met de funderingswerkzaamheden is gestart. Indien tijdige start bouw niet mogelijk is treden Partijen in overleg om een nieuwe datum/planning af te spreken en (nadere) afspraken hierover vast te leggen.
- b. Indien de Koper de bebouwing op de Onroerende Zaak voor de Eerste Fase niet uiterlijk binnen drie (3) jaar na Notarieel Transport van de Onroerende Zaak voor de Eerste Fase heeft voltooid, dan is de Gemeente bevoegd om gehele of gedeeltelijke teruglevering van de Onroerende Zaak Eerste Fase en eventueel Onroerende Zaak Tweede, Derde en Vierde Fase te eisen. Koper is alsdan verplicht om daaraan medewerking te verlenen.
- c. Indien de Koper de bebouwing op de Onroerende Zaak Tweede Fase niet uiterlijk binnen drie (3) jaar na Notarieel Transport van de Onroerende Zaak Tweede Fase heeft voltooid, dan is de Gemeente bevoegd om gehele of gedeeltelijke teruglevering van de Onroerende Zaak Tweede Fase en eventueel Onroerende Zaak Derde en Vierde Fase te eisen. Koper is alsdan verplicht om daaraan medewerking te verlenen.
- d. Indien de Koper de bebouwing op de Onroerende Zaak Derde Fase niet uiterlijk binnen drie (3) jaar na Notarieel Transport van de Onroerende Zaak Derde Fase heeft voltooid, dan is de Gemeente bevoegd om gehele of gedeeltelijke teruglevering van de Onroerende Zaak Derde Fase en eventueel Onroerende Zaak Vierde Fase te eisen. Koper is alsdan verplicht om daaraan medewerking te verlenen.
- e. Indien de Koper de bebouwing op de Onroerende Zaak Vierde Fase niet uiterlijk binnen drie (3) jaar na Notarieel Transport van de Onroerende Zaak Vierde Fase heeft voltooid, dan is de Gemeente bevoegd om gehele of gedeeltelijke teruglevering van de Onroerende Zaak Vierde Fase te eisen. Koper is alsdan verplicht om daaraan medewerking te verlenen.
- f. Teruglevering geschiedt tegen restitutie door de Gemeente aan de Koper van de alsdan geldende grondwaarde voor de Onroerende Zaak Eerste Fase respectievelijk Tweede, Derde en Vierde Fase op basis van het in de Koopovereenkomst omschreven Bouwplan. De alsdan geldende grondwaarde wordt bepaald door een alsdan door de Gemeente aan te wijzen, onafhankelijke taxateur. Alle kosten verband houdende met de teruglevering, waaronder de notariële kosten en de verschuldigde belastingen, zijn voor rekening en risico van de Koper.
- g. De Gemeente kan – gelet op het hierboven in sub a, b, c, d, e. en f bepaalde – eveneens besluiten om over te gaan tot een gedeeltelijke teruglevering van de Onroerende Zaak (alleen Onroerende Zaak Eerste, Tweede, Derde en/of Vierde Fase).
- h. De Onroerende Zaak zal bij teruglevering worden overgedragen in de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin deze zich bevond bij Notarieel Transport. De Koper kan de Gemeente verzoeken om de betreffende Onroerende Zaak terug te nemen in een gewijzigde feitelijke, juridische en fiscale staat ten opzichte van het Notarieel Transport. Indien de Gemeente hiermee akkoord gaat, dan kan zij daaraan (financiële) voorwaarden verbinden.
- i. Indien de Koper de Onroerende Zaak niet binnen door de Gemeente gestelde termijn heeft teruggebracht in de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin deze zich bevond bij Notarieel Transport, dan zal de Gemeente daartoe (laten) overgaan. De Koper zal daarbij aan de Gemeente de eventuele kosten en schade vergoeden die de Gemeente maakt en lijdt door de veranderde toestand van de Onroerende Zaak ten opzichte van de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin de Onroerende Zaak zich bevond op de datum van Notarieel Transport. De hiervoor bedoelde kosten en schade kunnen onder meer bestaan

uit de kosten van sloop van reeds door de Koper gerealiseerde bebouwing, fiscale kosten en schade of de daartoe uitgevoerde voorbereidingswerkzaamheden. Deze kosten en schade zullen worden verrekend met het te restitueren bedrag als benoemd in lid 2 sub f van dit artikel.

- j. Indien de Gemeente geen gebruik maakt van haar recht op (gedeeltelijke) teruglevering zoals hiervoor omschreven (naar uitsluitend oordeel van de Gemeente), dan heeft de Gemeente het recht om aan de Koper, onder toepassing van artikel 2.17 (Niet-nakoming van verplichtingen) van de AV 2019, zonder ingebrekestelling een direct opeisbare boete op te leggen van tien procent (10%) van de Koopprijs.
2. De termijn start bouw, zoals bepaald in lid 2 onder a 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 dat:
 - a. De Koper binnen de termijn start bouw, zoals bepaald in lid 2 onder a van dit artikel, de bevestiging van Liander heeft gekregen 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 lid 3 onder a van dit artikel niet aan de Koper te wijten is.

De Koper dient hiertoe uiterlijk zes (6) weken vóór het verstrijken van de gestelde termijn in lid 2 onder a van dit artikel, een schriftelijk en onderbouwd verzoek in bij de Gemeente. Het uitblijven van een bevestiging van Liander op het verkrijgen van een stroomvoorziening is geen garantie op een (herhaaldelijk) uitstel van de in het tweede lid onder a van dit artikel genoemde termijn.

Artikel 15: Aanleg parkeerplaats(en) Openbaar Gebied

1. De Gemeente legt op het maaiveld in het openbaar gebied voor rekening van de Koper [AANTAL] parkeerplaatsen aan ten behoeve van het Bouwplan. Ten behoeve van de Onroerende Zaak Eerste Fase zijn dat [AANTAL] parkeerplaatsen, ten behoeve van Onroerende Zaak Tweede Fase zijn dat [AANTAL] parkeerplaatsen, ten behoeve van de Onroerende Zaak Derde Fase zijn dat [AANTAL] parkeerplaatsen en ten behoeve van de Onroerende Zaak Vierde Fase zijn dat [AANTAL] parkeerplaatsen.
2. 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.
3. 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), exclusief btw. De Koper is derhalve aan de Gemeente een bedrag verschuldigd van € [BEDRAG] (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN]) vrij van btw.

Artikel 16: Aanleg parkeerplaats(en)

1. De Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om op basis van het door de Gemeente privaatrechtelijk schriftelijk goedgekeurde Bouwplan, gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening en risico [AANTAL] parkeerplaatsen [OPTIONEEL: per

Koopovereenkomst met @@@@ – Locatie De Hofgaarden, Nobelhorst Almere

woning] ten behoeve van de stalling van auto's in (half) verharding op eigen terrein aan te leggen. Deze parkeerplaatsen dienen voor auto's vanaf de openbare weg bereikbaar te zijn en te voldoen aan de volgende afmetingen:

- in geval van haaks parkeren ten minste 2,50 meter x 5,00 meter;
- in geval van langsparkeren ten minste 2,20 x 6,00 meter;

een en ander op straffe van een boete van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per niet gerealiseerde parkeerplaats per dag na eerste aanzegging hiertoe door de Gemeente. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend.

Artikel 17: Instandhouding parkeerplaats(en)

1. De Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om voor eigen rekening en risico [OPTIONEEL: per woning] [AANTAL] parkeerplaatsen in (half) verharding op eigen terrein in stand te houden. Het is de Koper niet toegestaan (één van) de parkeerplaatsen te verwijderen of de bestemming en/of het gebruik daarvan te wijzigen. Deze parkeerplaatsen dienen voor auto's vanaf de openbare weg bereikbaar te zijn en te voldoen aan de volgende afmetingen:
 - in geval van haaks parkeren ten minste 2,50 meter x 5,00 meter;
 - in geval van langsparkeren ten minste 2,20 x 6,00 meter;een en ander op straffe van een boete van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per niet (op overeengekomen wijze) in stand gehouden parkeerplaats per dag na eerste aanzegging door de Gemeente. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend.
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 18: Wijzigen bestemming woningen

4. 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 Omgevingsplan.
5. Indien de Gemeente deze toestemming verleent, dan kan zij hieraan voorwaarden verbinden. Een voorwaarde kan zijn dat de Koper wordt verplicht tot voldoening van een bedrag aan de Gemeente. Het bedrag wordt berekend op basis van de gewijzigde bestemming ten opzichte van de in de Eerste Notariële Akte opgenomen bestemming, tegen de alsdan door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke bestemmingen. De Koper heeft nimmer recht op een verlaging van de Koopprijs.
6. Het in lid 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.
7. Bij overtreding van het gestelde in dit artikel, is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro), onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om nog nakoming te vorderen van het bepaalde in dit

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

8. 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.
9. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is gedurende de in het vorige lid genoemde termijn van tien (10) jaar van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Dit artikel kan niet worden doorgelegd aan een Particuliere Koper/Eindgebruiker.

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 Betaalbare Huurwoning(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 in geval van niet-nakoming van het bepaalde in artikel 2.18 van de AV 2019, zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is, een

Koopovereenkomst met @@@@ – Locatie De Hofgaarden, Nobelhorst Almere

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 Betaalbare Huurwoningen

1. Het is de Koper gedurende de Instandhoudingstermijn 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 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 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 eerste Ingebruikname als kettingbeding in elke opvolgende overeenkomst door de Koper en zijn eventuele rechtsopvolger(s) dient te worden opgenomen.
4. 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: 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 2026 van de woningen als volgt bedragen:

GBO	cat 1	cat 2	cat3
50	939,73		
51	946,14		
52	952,54		
53	958,95		
54	965,35		
55	971,76		
56	978,16		
57	984,57		
58	990,97		
59	997,38		
60	1.003,78	1.035,81	
61	1.010,19	1.042,22	
62	1.016,59	1.048,63	
63	1.023,00	1.055,04	
64	1.029,40	1.061,44	
65	1.035,81	1.067,85	
66		1.074,26	
67		1.080,67	
68		1.087,08	
69		1.093,49	
70		1.099,90	1.131,94
71		1.106,31	1.136,75
72		1.112,71	1.141,55
73		1.119,12	1.146,36
74		1.125,53	1.151,17
75		1.131,94	1.155,97
76			1.160,78
77			1.165,59
78			1.170,39
79			1.175,20
80			1.180,01
81			1.184,81
82			1.189,62
83			1.194,42
84			1.199,23
85			1.204,04
86			1.208,84
87			1.213,65
88			1.218,46
89			1.223,26
90			1.228,07

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.

Koopovereenkomst met @@@@ – Locatie De Hofgaarden, Nobelhorst Almere

Betaalbare Huurwoningen die groter zijn dan 90 m² GBO mogen geen hogere Kale Huurprijs hebben dan € 1.228,07 (prijsspeil 1 januari 2026).

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 vijftwintig 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 2026 (prijsspeil 2026):

Type huishouden	Inkomensgrens middeninkomens (bruto)
Eenpersoonshuishouden	€ 70.149,-
Meerpersoonshuishouden	€ 93.531,-

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 10c, (prijsopslag) lid 1 onder b van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte 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 na eerste Ingebruikname 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 @@ 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 eerste 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 eerste 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 onderbouw.
- Dit overzicht zal als zogenaamde ‘nul’ meting gebruikt worden voor de (periodieke) controle conform artikel @@ 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 te veel 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 lid 12 sub a krijgt de Koper een waarschuwing zodat hij zijn administratiesysteem kan aanpassen en uitvoering kan geven aan het gestelde in lid 12 sub a onder 1 en 2 van dit artikel. Bij de tweede en (een) daaropvolgende overtreding(en) krijgt de Koper, naast de verplichtingen zoals gesteld in lid 12 sub a onder 1 en 2 van dit artikel, 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;
- 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 @@ 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 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 @@ 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 @@ 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. De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft in een kamerbrief van 20 april 2026 met kenmerk 2026-0000183006 een aantal maatregelen aangekondigd die zij wil nemen om de huurregulering in de huursector te optimaliseren. Als een van de maatregelen stelt zij voor om de nieuwbouwopslag met vier jaar te verlengen. Als de minister hier Tijden slaagt zou dit inhouden dat de Belegger alsnog gebruik kan maken van de mogelijkheid zoals aangegeven in artikel 15 lid 9 mits de start bouw van deze woningen plaatsvindt voor 1 januari 2032. Indien de Belegger hiervan gebruik maakt en dit dus aangeeft op het aan te leveren overzicht conform artikel 15 lid 11 conform bijlage D van deze Overeenkomst, dan is de Belegger aan de Gemeente een aanvullende Koopsom verschuldigd ter hoogte van € 24.000,- (zegge: vierentwintigduizend euro) per woning (prijsspeil 1 april 2028) welke vanaf 1 april 2028 tot en met datum aanleveren van het overzicht conform artikel 15 lid 11 zal worden geïndexeerd. Het te betalen bedrag zal aan Belegger gefactureerd worden en Belegger dient deze binnen de gestelde termijn te betalen.
17. 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 vijfentwintig (25) jaar na eerste Ingebruikname van de Betaalbare Huurwoningen door de Koper, zodat deze gedurende de genoemde periode van 25 jaar na eerste Ingebruikname als kettingbeding in elke opvolgende overeenkomst door de Koper en zijn eventuele rechtsopvolger(s) dient te worden opgenomen.
18. 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 22: Overdracht bij gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst Betaalbare Huurwoningen

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 BELEGGER INTENTIEOVEREENKOMST] 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 BELEGGER INTENTIEOVEREENKOMST] 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 BELEGGER INTENTIEOVEREENKOMST].
 - 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. [NAAM BELEGGER INTENTIEOVEREENKOMST] om haar moverende redenen besluit om de Onroerende Zaak met Betaalbare Huurwoningen niet af te nemen, dan dient de Koper, conform het bepaalde 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 23: Voorwaarden Betaalbare Koopwoningen

1. Betaalbare Koopwoningen kennen in pandig minimaal een gelijk opleverniveau als de Betaalbare Huurwoningen uit deze Tender. Dit wil zeggen dat de Betaalbare Koopwoningen worden opgeleverd met een volwaardige keuken inclusief apparatuur, een badkamer en een toiletruimte qua opleverniveau minimaal gelijkwaardig aan hetgeen zoals voorgeschreven door de Belegger van de Betaalbare Huurwoningen in de door Koper gewonnen Tender.
2. De Betaalbare Koopwoningen beschikken minimaal over 3 kamers met een woonoppervlak van minimaal 60 m² GO bij 1 bouwlaag met kap en minimaal 90 m² GO bij 2 lagen met een kap per Woning.

3. Betaalbare Koopwoningen hebben een V.O.N.-prijs van maximaal € 420.000,- (zegge: vierhonderdtwintigduizend euro) prijspeil 1 januari 2026 per Woning.
4. De prijs van Betaalbare Koopwoningen wordt elk jaar vastgesteld door de minister van VRO. Het jaar waarin de start verkoop van de woning plaatsvindt is bepalend voor de V.O.N. Betaalbare Koop die mag worden toegepast. Dus bij start verkoop op bijvoorbeeld 1 december 2027 betekent V.O.N. Betaalbaar met prijspeil 1 januari 2027 en start verkoop op 30 januari 2028 betekent V.O.N. Betaalbaar met prijspeil 1 januari 2028.
5. De Betaalbare Koopwoningen mogen het eerste half jaar na start verkoop alleen toegewezen worden aan een specifieke doelgroep van Particuliere Kopers met een inkomen dat niet hoger is dan 115% van de inkomensgrenzen, zoals aangegeven in artikel 10 lid 4 van de Huisvestingswet. De volgende maximale inkomensgrenzen gelden per 1 januari 2026 (prijspeil 2026):

Type huishouden:	Inkomensgrens middeninkomens (bruto):
Eenpersoonshuishouden	€ 80.671,- (= € 70.149,-*115%)
Meerpersoonshuishouden	€ 107.560,- (= € 93.531,-*115%)
6. Op deze Betaalbare Koopwoningen is, net zoals alle andere koopwoningen, een zelfbewoningsverplichting en tijdelijk vervreemdingsverbod van toepassing conform de Allonge Antispeculatiebeding behorend bij de AV 2019, vastgesteld bij collegebesluit van 24 juni 2025.
7. Voor de Betaalbaar Koopwoningen dient de Gegadigde/Inschrijver ter controle van de V.O.N.-prijs Betaalbare Koop vóór start verkoop van de Betaalbare Koopwoningen aan de Gemeente een totaaloverzicht van de definitieve V.O.N.-prijzen Betaalbare Koop te overhandigen.

Artikel 24: Garantieregeling

1. Ter bescherming van de Particuliere Kopers/Eindgebruikers dient de Koper de op het Verkochte te realiseren Koopwoningen te (laten) bouwen onder garantie van een waarborginstantie. De waarborginstantie dient te waarborgen dat de Koopwoningen ten behoeve van de Particuliere Kopers/Eindgebruikers worden afgebouwd bij een onverhoopt faillissement van de Koper en/of de aannemer en dat verborgen en constructieve gebreken onder deze 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. Deze garantie dient aantoonbaar door middel van een garantiecertificaat aan de Particuliere Koper/Eindgebruiker te worden afgegeven en uiterlijk voor de levering van (een deel van) het Verkochte aan de eerste Particuliere Koper(s)/Eindgebruiker(s) aan de Gemeente kenbaar te worden gemaakt. De Koper dient zijn notaris opdracht te geven om dit te controleren en hiervan kennis te geven aan de Gemeente.
2. Zolang de Koper niet aan zijn verplichtingen als gesteld in lid 1 van dit artikel heeft voldaan, mag de Koper het Verkochte niet geheel of gedeeltelijk doorleveren aan Particuliere Koper(s)/Eindgebruiker(s).

Artikel 25: 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

Koopovereenkomst met @@@@ – Locatie De Hofgaarden, Nobelhorst Almere

Particuliere Koper/Eindgebruiker gesloten koop-/aannemingsovereenkomst dan wel een met een Particuliere Koper/Eindgebruiker gesloten koopovereenkomst met een daaraan gekoppelde aanneemovereenkomst ten behoeve van de bouw van een woning op de verkochte grond. Dit onder de navolgende voorwaarden:

- a. De Koper heeft een Garantieregeling, zoals bedoeld in artikel @ van deze Overeenkomst. Deze garantie dient aantoonbaar door middel van een garantiecertificaat aan de Particuliere Koper/Eindgebruiker te zijn afgegeven en uiterlijk voor de levering van (een deel van) het Verkochte aan de eerste Particuliere Koper(s)/Eindgebruiker(s) (via de betrokken notaris) aan de Gemeente kenbaar te zijn gemaakt.
- b. In de tussen de Koper en de Particuliere Koper(s)/Eindgebruiker(s) te sluiten overeenkomst(en) wordt opgenomen de verplichting jegens de Gemeente dat de rechtsopvolger(s) de Onroerende Zaak door of namens de Koper zullen (doen) bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente privaatrechtelijk goedgekeurde Bouwplan.
- c. De Koper is en blijft aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen met betrekking tot de bouw en de daarbij gestelde termijnen, waartoe hij zich bij de Koopovereenkomst tegenover de Gemeente en de hiervoor in sub b van dit artikel bedoelde Particuliere Koper(s)/Eindgebruiker(s) heeft verplicht.
- d. Bij niet-nakoming van enige verplichting in dit artikel verbeurt de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per woning alsmede een boete van € 2.000,- (tweeduizend euro) per woning voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een maximum van de Koopprijs, een en ander onverminderd het recht van de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- e. De Koper verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, in de met iedere Particuliere Koper(s)/Eindgebruiker(s) te sluiten koopovereenkomst ten behoeve van de Gemeente de volgende verplichtingen op te nemen en voor zover nodig namens de Gemeente te aanvaarden: artikel 2.11 (Tijdelijk vervreemdingsverbod) van de AV 2019 en artikel 4.6 (Zelfbewoningsverplichting en vervreemdingsverbod) van de Allonge Antispeculatiebeding Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 (bijlage @).

Artikel 26: 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 27: Mogelijk fluctuerend waterpeil

1. Het is de Koper bekend dat het waterpeil van het (aan te leggen) openbaar water grenzend aan de Onroerende Zaak kan fluctueren. Tevens kan in het vorenbedoelde water kruierend 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 kruierend 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 28: Geluid

De Koper is ervan op de hoogte dat op de Onroerende Zaak sprake is van een hoge geluidsbelasting en dat er in het kader van een goede fysieke leefomgeving een akoestische beoordeling dient plaats te vinden in het vergunningentraject waarbij door de Koper aangetoond dient te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

Artikel 29: Duurzaamheid en daarbij behorende instandhoudingsverplichtingen

1. Uit het Bouwplan dat voortvloeit uit de inschrijving van de Tender blijkt dat Koper zich vrijwillig heeft toegelegd op uitvoering van de volgende duurzaamheidsdoelstellingen:
Op het gebied van energie; @@@@
Op het gebied van circulariteit; @@@@
Op het gebied van groen, klimaatadaptiviteit en natuurinclusiviteit; @@@@
2. In het kader van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna te noemen: 'Wkb') worden de bouwactiviteiten bijgehouden. Na realisatie van de woningen wordt het tijdens de bouw opgebouwde dossier door of namens de Koper toegestuurd aan het omgevingsloket van de gemeente Almere. Partijen spreken af dat ter controle van de in lid 3 van dit artikel afgesproken duurzaamheidsprestaties, een kopie van dit dossier eveneens wordt verstrekt aan de betreffende projectmanager van de afdeling Gebiedsontwikkeling van de gemeente Almere.
3. De energievoorziening dient gedurende ten minste 10 jaar na oplevering van de Woning in stand te worden gehouden of te worden vervangen door een gelijkwaardig of beter presterende voorziening.
4. Klimaatadaptieve en natuurinclusieve voorzieningen die aangebracht zijn bij de Woning dienen in stand te worden gehouden. Verwijdering of wijziging is slechts toegestaan indien de functionele prestatie aantoonbaar gelijkwaardig blijft of beter wordt.
5. Indien uit dit dossier blijkt dat de gerealiseerde duurzaamheidsprestaties negatief afwijken van

de in het Bouwplan opgenomen en onder lid 1 van dit artikel genoemde afspraken, kan de Gemeente eisen dat compenserende maatregelen worden getroffen binnen het project dan wel kan aan Koper een boete worden opgelegd als gevolg van wanprestatie en daarmee conform het bepaalde in artikel 2.17 van de AV 2019. Het is uitsluitend ter beoordeling aan de Gemeente om compensatie te eisen dan wel een boete op te leggen.

6. 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 30: Afstemming met omgeving en/of andere partijen in het Plangebied

1. De Koper zal waar nodig en/of op aanwijzing van de Gemeente zorgdragen voor voldoende afstemming met de omgeving en/of met andere (nuts-)partijen die in het Plangebied ontwikkelen, dan wel een eigendomspositie hebben, en/of partijen die in het Plangebied (civiele) werkzaamheden verrichten, al dan niet in opdracht van de Gemeente.

Artikel 31: 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 erop 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 32: 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 schadeloosstellen.

Artikel 33: 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 34: 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 hen zeggenschap over hun leefomgeving te geven. Het beheren en exploiteren van een buurtkamer 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 (zogenoemd 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 Notariële Akte van levering per fase 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.
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 35: Sociale Cohesie

1. Koper heeft als onderdeel van zijn Inschrijving zich gecommitteerd om de volgende acties te ondernemen ten behoeve van de ontwikkeling en bevordering van de sociale cohesie in De Hofgaarden:
 - [OPSOMMING acties/maatregelen/bijdragen/termijnen etc. zoals blijkt uit de

Inschrijving en nader definitief is uitgewerkt bij DO Eerste Fase en als bijlage @@ aan deze Overeenkomst is toegevoegd.]

2. Koper heeft de verplichting om de opsomming zoals hiervoor in lid 1 genoemd uit te voeren en na te komen, een en ander op straffe van een boete zoals opgenomen in artikel 2.17 AV 2019 met het recht van om alsnog nakoming van de gemaakte afspraken te vorderen.

Artikel 36: 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 Optievergoeding 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 37: 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 38: Slotbepalingen

1. Deze Overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
2. De Gemeente behoudt bij de nakoming van wat in onderhavige Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van onder meer de 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 door de Koper aangebracht op de Overeenkomst hebben geen rechtskracht tenzij door de Gemeente uitdrukkelijk geaccepteerd door het plaatsen van haar paraaf bij de betreffende aantekening(en), wijziging(en) en/of aanvulling(en).

Artikel 39: 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 de 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. Uitgiftetekening [DATUM] met kenmerk [KENMERK];
 - B. Bouwplan '[NAAM BOUWPLAN]';
 - C. De Algemene Verkoopvoorwaarden 2019, inclusief de Allonge 'Antispeculatiebeding Algemene Verkoopvoorwaarden 2019';
 - D. Adviesdocument ontplofbare oorlogsresten VG7 inclusief Bodembelastingkaart en Protocol toevalsvondst OO;
 - E. Toelichting op de beoordeling van het Bouwplan en eventuele aandachtspunten
 - F. Selectieleidraad d.d. [DATUM] en gunningsleidraad d.d. [DATUM, projectnummer [PROJECTNUMMER] met bijbehorende Nota[s] Van Inlichtingen ([AANTAL]) d.d. [DATUM] en [DATUM], inclusief de volgende bijlagen.
 - I. @@@@
 - II. @@@@
 - III. @@@@
 - G. @@@@
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:
