KOOPOVEREENKOMST
AANBESTEDING SUV-KAVEL DUIN

Definitief concept koopovereenkomst behorende bij de Aanbesteding, zoals genoemd in deze Overeenkomst. Het concept wordt nader ingevuld, aangevuld en uitgewerkt op onderdelen aan de hand van de Inschrijving. De overige bepalingen zijn definitief en niet onderhandelbaar. Over eventuele onduidelijkheden of onjuistheden kunnen vragen gesteld worden tijdens de Aanbestedingsprocedure. 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 de heer M. Molenaar, in zijn functie als Afdelingsmanager Gebiedsontwikkeling, hierna te noemen '**de Gemeente**' of '**de Verkoper**';

en

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

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

Nemen het volgende in overweging:

- De Gemeente heeft op 28 augustus 2026 een Aanbestedingsprocedure uitgeschreven voor een locatie aan de Zeeduinweg, binnen project DUIN, Kop Zuid, genaamd kavel SUV, met als doel de verkoop van Bouwgrond(en) ten behoeve van de realisatie van drie woongebouwen met parkeergarage;
- 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 een drietal woongebouwen met bijbehorende ondergrondse meerlaagse parkeergarage
- 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 al zijn verplichtingen 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;
- Partijen hebben gelijktijdig met de Optieovereenkomst een basisovereenkomst voor de realisatie van de openbare ruimte (UAV–GC) op een deel van de Onroerende Zaak gesloten met daarin de ontbindende voorwaarde van ondertekening van deze 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 prioriteringskader[5], 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.nl[6];

- Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Koopovereenkomst.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Onderwerp en toepasselijke voorwaarden

1. De Koper koopt van de Gemeente een perceel grond met een totale oppervlakte van circa 7.784 m², gelegen in plangebied DUIN, Kop Zuid te Almere, kadastraal bekend als Gemeente Almere, sectie F, nummer 03763 [(gedeeltelijk) bekend met kavelvolgnummers 4183 en 4184-aangegevenuitgiftetekening met nummer 9258769 en 9258770 (bijlage A) hierna te noemen: '**de Onroerende Zaak**'.

2. De Onroerende Zaak is bestemd voor de bouw van een drietal woongebouwen met bijbehorende ondergrondse meerlaagse parkeergarage welke gefaseerd in tijd gebouwd gaat worden conform het goedgekeurde DO van de Eerste Fase en het nog goed te keuren DO voor de Tweede Fase welke op de Onroerende Zaak zullen worden gerealiseerd hierna te noemen: '**het Bouwplan**'. De Eerste Fase bestaat uit woongebouw S met @@ koop/huurwoningen en @@ m² BVO commerciële/maatschappelijke plint met bijbehorende ondergrondse parkeergarage die ruimte biedt aan @@ parkeerplaatsen en bijbehorend landschap. De Tweede Fase bestaat uit woongebouw U met @@ Betaalbare Huurwoningen en woongebouw V met @@ koop/huurwoningen met ondergrondse parkeergarage die ruimte biedt aan @@ parkeerplaatsen en bijbehorend landschap. Het goedgekeurde DO voor de Eerste Fase is als bijlage B aan deze Overeenkomst gevoegd en het DO van de Tweede Fase zal na het sluiten van deze Overeenkomst als bijlage B aan deze Overeenkomst worden gevoegd als deze privaatrechtelijk is goedgekeurd door de Gemeente.

3. Koper moet in het kader van de ontwikkeling en realisatie van de Tweede Fase van het Bouwplan een DO opstellen en compleet aan het Q–team en de Gemeente ter goedkeuring voor te leggen. Deze uitwerking van het VO naar het DO vloeit voort uit het bij de Inschrijving ingediende Schetsontwerp waarmee Koper de tender gegund heeft gekregen. Daarbij geldt dat het DO uiterlijk 13 maanden voor Notarieel Transport van de Tweede Fase door de Gemeente dient te zijn ontvangen.

4. Pas na de privaatrechtelijke goedkeuring op het DO van de Tweede Fase door de Gemeente, mag de Koper en 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.

5. 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 6 van dit artikel.

6. De Koper kan slechts na voorafgaand overleg met en daartoe schriftelijk en uitdrukkelijk verkregen privaatrechtelijke instemming van de Gemeente in beperkte mate wijzigingen aanbrengen in het Bouwplan en programma zoals opgenomen in lid 2 en 3 van dit artikel. Partijen komen overeen dat dit slechts beperkte (ondergeschikte) wijzigingen kunnen betreffen die, mits resulterend in tenminste een vergelijkbaar programma en kwaliteit, kunnen voortvloeien als gevolg van het verder (bouwkundig en technisch) uitwerken van het winnend ontwerp (Bouwplan) uit de Tender.

7. Een deel van het Bouwplan, woongebouw U bestaat uit @@ [AANTAL INVULLEN MET MINIMUM VAN 90] Betaalbare Huurwoningen, bestaande uit verschillende typen en variërend in grootte vanaf minimaal 50 m² GO of groter. @@ [AANTAL WONINGEN INVULLEN] hebben een oppervlak van @@ m² GO en vallen in categorie 1 en @@ [AANTAL WONINGEN INVULLEN] hebben een oppervlak van @@ m² GO en vallen in categorie 2. Op basis van de categorie en grootte van deze Betaalbare Huurwoningen wordt een maximale Kale Huurprijs gehanteerd conform artikel @@ lid @@ wordt een maximale Kale Huurprijs gehanteerd conform artikel @@ lid @@.

8. Na de bouw zullen de Betaalbare Huurwoningen van woongebouw U 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 vijfentwintig jaar gaan exploiteren als Betaalbare Huurwoning conform artikel @@ van deze Overeenkomst.

9. 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.

10. 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 C). 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.

11. Op deze Overeenkomst is – naast de AV 2019 – van toepassing de Selectieleidraad en Gunningsleidraad met de bijbehorende Nota's van Inlichtingen, behorende bij de Aanbestedingsprocedure 'SUV Duin' ten behoeve van de ontwikkeling van drie woongebouwen met bijbehorende ondergrondse parkeergarage d.d. 28 augustus 2026 (bijlage [LETTER]), inclusief de/het daarbij behorende [DOCUMENTEN] (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.

12. In aanvulling op het bepaalde in artikel 1.2 (Definities) van de AV 2019, komen Partijen de volgende definities overeen:
    a. Aanbesteding(procedure); de door de Gemeente uitgeschreven Aanbestedingsprocedure 'SUV Kop Zuid' d.d. 28 september 2026 aan de Zeeduinweg in Almere door middel van een Selectieleidraad en een Gunningleidraad met bijlagen en een of meer Nota's van Inlichtingen;
    b. Basisovereenkomst: de tussen partijen gesloten basisovereenkomst UAV–GC (bijlage **) ten behoeve van de aanleg van de Openbare Ruimte
    c. 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
    d. Betaalbare Huurwoning: 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 Woningwaarderingsstelsel (hierna te noemen WWS) uitgaat van 186 punten (per 1 januari 2026).
    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. Definitief Ontwerp (DO): Het plan voor bebouwing en inrichting van de Bouwgrond (o.a. Programma en ontwerp), zijnde een nadere uitwerking van het Schetsontwerp en goedgekeurde VO, dat zodanig is uitgewerkt dat de ruimtelijke kwaliteit, de functionele opzet, de hoofdmaterialisatie, de inrichting van het terrein, de parkeeroplossing, het woonprogramma en de duurzaamheidsmaatregelen integraal kunnen worden beoordeeld op haalbaarheid en overeenstemming met in de tender uitgevraagde en in het Schetsontwerp aangeboden en daarmee overeengekomen randvoorwaarden. Het goedgekeurde DO, ook aan te merken als het Bouwplan, wordt ingediend bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning Bouwen.

h. Doelgroep: huurders met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrenzen, zoals aangegeven is in artikel 10 lid 4 van de Huisvestingswet.

i. 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 en groen, klimaatadaptiviteit en natuurinclusiviteit.

j. Eerste Fase: De Bouwkavel conform paragraaf @@ van de Selectieleidraad van de Onroerende zaak waarvan het Notarieel Transport conform de planning van paragraaf @@ van deze leidraad op uiterlijk 1 september 2029 dient plaats te vinden.

k. GO: Gebruikersoppervlakte, conform NEN 2580 (versie NEN 2580:2007/C1:2008).

l. Huurwoning(en): de woning(en) die bestemd zijn voor de verhuur van woonruimte als bedoeld in artikel 7:233 BW;

m. 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).

n. 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.

o. Inrichtingsplan: het definitief ontwerp voor de aanleg en/of inrichting van het Openbaar Gebied.

p. 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;

q. Omgevingsplan: het vigerende Omgevingsplan van Almere, zoals bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet.

r. Omgevingsvergunningen: de omgevingsvergunningen op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet, alsmede alle overige vergunningen, beschikkingen, (bouw)meldingen goedkeuringen en publiekrechtelijke plichten die benodigd zijn voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan.

s. Omgevingsvergunning Bouwen: de omgevingsvergunning voor een (ruimtelijke) omgevingsplanactiviteit (zoals is bedoeld in artikel 5.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet) en de omgevingsvergunning voor een (technische) bouwactiviteit (zoals bedoeld in artikel 5.1 lid 2 sub a van de Omgevingswet).

t. 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 delen van het dak van de parkeergarage welke middels een opstalrecht eigendom wordt van de Gemeente welke openbaar toegankelijk zijn

u. Particuliere Koper/Eindgebruiker: een natuurlijke persoon die een woning/appartement voor eigen gebruik (en derhalve niet voor verhuur aan derden) heeft verworven.
v. Plangebied: Project Duin, Kop ZUID kavel SUV 4G4H
w. 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).
x. Tweede Fase: De Bouwkavel conform paragraaf @@ van de Selectieleidraad van de Onroerende zaak waarvan het Notarieel Transport conform de planning van paragraaf @@ van deze leidraad op uiterlijk 1 september 2032 dient plaats te vinden.
y. V.O.N.−prijs: de koopprijs die de Particuliere Koper/Eindgebruiker voor een koopwoning dient te betalen, inclusief standaard sanitair, keukenaansluitingen [OPTIONEEL: en [AANTAL] parkeerplaats(en) of [AANTAL] parkeerrecht(en)].
z. Vrije Sector Huurwoning(en): Huurwoningen die niet kwalificeren als Sociale Huurwoning of Betaalbare Huurwoning.

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

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

14. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) van de AV 2019 is in 2017 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, welke als bijlage [LETTER] is toegevoegd aan deze Overeenkomst. Uit dit onderzoek is gebleken dat in de bodem (maximaal geboorde diepte van 3,2 m−mv) over het algemeen geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen zijn gemeten en dat wordt voldaan aan de achtergrondwaarden. De grond bestaat uit zand met plaatselijk klei en op plekken is sprake van een sterke bijmenging met puin. Er is geen asbest gemeten of asbestverdacht materiaal waargenomen. Indicatief wordt voldaan aan de bodemkwaliteitsklasse AW2000. Bij een enkel monster was sprake van een licht verhoogd gehalte molybdeen. Het grondwater bevat plaatselijk sterk verhoogde gehalten arseen, echter dit is bekend voor grondwater in Flevoland. Aanvullend grondwateronderzoek wordt niet noodzakelijk geacht aldus de conclusie in het verkennend bodemonderzoek d.d. 1 augustus 2017. Het verkennend bodemonderzoek ziet op de bodemgeschiktheid van de Onroerende Zaak voor het beoogde gebruik, te weten ‘wonen'. Koper zal zelf voor aanvang van de bouw een aanvullend bodemonderzoek uit laten voeren. De kosten voor dit onderzoek worden, op basis van vooraf met de Gemeente afgestemde offerte, door de Gemeente vergoed. Het resultaat van het aanvullende bodemonderzoek wordt vervolgens als bijlage bij deze Overeenkomst gevoegd.[1] Van belang voor eventueel voorgenomen grondverzet door de Koper, is dat de door de Rijksoverheid vastgestelde voorlopige toepassingsnormen voor PFAS niet zijn meegenomen in dit verkennend bodemonderzoek. Voor deze normen wordt verwezen naar de recentelijk geactualiseerde Bodemkwaliteitskaart.

15. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.13 (Sonderingsonderzoek) van de AV 2019 is de

[1] Op 8 juli 2019 is het ‘Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS−houdende grond en baggerspecie’ (hierna: Tijdelijk handelingskader) opgesteld. In het Tijdelijk handelingskader zijn regels en tijdelijke normen opgenomen ten behoeve van grondverzet. Het Tijdelijk handelingskader ziet enkel op grondverzet en niet op de bodemgeschiktheid van de Onroerende Zaak voor het beoogde gebruik.

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.

16. Conform en aanvullend op artikel 4.1 (Bouwplan) lid 2 van de AV 2019 is de Koper geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het (tijdig) verkrijgen van de Omgevingsvergunningen en eventuele overig benodigde vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, et cetera, voor het realiseren van het Bouwplan. Op basis van de Omgevingsregeling kan de Koper in bepaalde gevallen verplicht zijn om de stikstofdepositie op een Natura 2000−gebied vanwege het Bouwplan te laten beoordelen door het bevoegd gezag, aan de hand van een voorgeschreven berekening stikstofdepositie. Dit geldt in bepaalde gevallen ook als vereiste voor een ontvankelijke aanvraag Omgevingsvergunning Bouwen. De Koper dient zich ter zake van deze verplichtingen nader te informeren bij het bevoegd gezag.

Artikel 2. Koopprijs

1. De Koper is aan de Gemeente voor de Onroerende Zaak een koopprijs verschuldigd van € 8.000.000,− (zegge: achtmiljoen euro) exclusief btw, prijspeil 1 september 2029 (hierna te noemen: '**de Koopprijs**').
2. De Koopprijs is als volgt onderverdeeld:
   Voor Onroerende Zaak de Eerste Fase is de Koopprijs € 2.640.000,− (zegge: tweemiljoen zeshonderdveertigduizend euro) exclusief btw, prijspeil 1 september 2029, hierna te noemen: 'Koopprijs Onroerende Zaak Eerste Fase'.
   Voor Onroerende Zaak de Tweede Fase is de Koopprijs € 5.360.000,− (zegge: vijfmiljoen driehonderdzestigduizend euro) exclusief btw, prijspeil 1 september 2029 hierna te noemen: 'Koopprijs Onroerende Zaak Tweede Fase'.

3. De Koopprijs is exclusief btw. De Koper dient zelf een beroep te doen op eventuele vrijstelling van overdrachtsbelasting.

4. 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 aanbetaling van tien procent (10%) van de Koopprijs verschuldigd.

5. Naast de Koopprijs is de Koper [het volgende bedrag/de volgende bedragen] verschuldigd:
   a. een bedrag van € 20.278,− (zegge: twintigduizend tweehonderdachtenzeventig euro), vrij van btw, ten behoeve van het aanleggen van Ondergrondse Inzamel Depot[s] in openbaar gebied door de Gemeente, conform het bepaalde in het artikel [ARTIKEL] (Ondergrondse Inzamel Depot[s]).
   b. De kosten voor de kadastrale aanwijs 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 aanwijs.

6. De Koopprijs voor de Tweede 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 Fase wordt geïndexeerd vanaf 1 september 2029 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 Fase zal nooit lager zijn dan de in lid 2 van dit artikel opgenomen Koopprijs.

7. De volledige Koopprijs (en) de bijdrage(n) zoals genoemd in artikel 2 lid 3, inclusief de (eventueel) verschuldigde (boete)rente en belastingen, zijn verschuldigd op de datum van Notarieel Transport of zoveel eerder als de Onroerende Zaak, na schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente, in gebruik mag worden genomen.

8. Het Notarieel Transport van de Eerste Fase van de Onroerende Zaak zal plaatsvinden uiterlijk op 1 september 2029. Het Notarieel Transport van de Tweede Fase van de Onroerende Zaal zal vervolgens uiterlijk 3 (drie) jaar daarna plaatsvinden, derhalve uiterlijk op 1 september 2032.

9. Het Notarieel Transport zal echter niet eerder plaatsvinden dan nadat het in artikel 4 (Ontplofbare oorlogsresten) lid 1 van deze Overeenkomst bedoelde opsporingsonderzoek en eventueel aanvullend(e) opsporingsonderzoek(en) als bedoeld in artikel 4 lid 2 van deze Overeenkomst, zijn verricht, de onderzoeksrapporten zijn opgeleverd én (het bevoegde gezag van) de Gemeente de Onroerende Zaak heeft vrijgegeven voor bebouwing. Indien ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak zijn aangetroffen en de Gemeente besluit over te gaan tot ruiming hiervan, dan zal het Notarieel Transport niet eerder plaatsvinden dan na uitvoering van deze ruiming.

10. 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 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. Ontplofbare oorlogsresten

1. Het bureau RPS Explosives Engineering Services heeft vooronderzoek uitgevoerd naar ontplofbare 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 ontplofbare oorlogsresten (het onderzoeksrapport is op te vragen bij de Gemeente). Op basis van dit onderzoek is een beleidsregel opgesteld 'Beleidsregel Omgaan met Ontplofbare 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 hoog verdacht gebied. Dit betekent dat er een opsporingsonderzoek is voorgeschreven, één en ander conform voornoemde beleidsregel.

2. In opdracht van Koper maar voor rekening van de Gemeente is, rekening houdend met de fasering van het Bouwplan, een opsporingsonderzoek door een CS−OOO gecertificeerd bedrijf uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Eerste Fase van de Onroerende Zaak. De rapportage is als bijlage [LETTER] aan deze Overeenkomst gehecht. Hieruit blijkt dat er ten aanzien van ontplofbare oorlogsresten geen beperkingen gelden voor bebouwing van de Onroerende Zaak Eerste Fase[2]. Koper zal voor rekening van de Gemeente, rekening houdend met de fasering van het Bouwplan, Tijdig een opsporingsonderzoek door een CS−OOO gecertificeerd bedrijf laten uitvoeren naar de eventuele aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Tweede Fase van de Onroerende Zaak. De rapportage zal als bijlage [LETTER] aan deze Overeenkomst worden gehecht. Hieruit moet blijken dat er ten aanzien van ontplofbare oorlogsresten geen beperkingen gelden voor bebouwing van de Onroerende Zaak Tweede Fase.

3. De Onroerende Zaak Eerste Fase is op [DATUM] door (het bevoegde gezag van) de Gemeente vrijgegeven voor bebouwing, welke vrijgave als bijlage [LETTER] bij deze Overeenkomst is opgenomen. De Onroerende Zaak Tweede Fase zal als deze voldoet door (het bevoegde gezag van) de Gemeente worden vrijgegeven voor bebouwing, welke vrijgave als bijlage [LETTER] bij deze Overeenkomst zal worden opgenomen.

4. De Gemeente garandeert op geen enkele wijze dat de Onroerende Zaak geheel vrij is van ontplofbare oorlogsresten. Het (rest)risico van aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten, welke aanwezigheid niet blijkt uit de hiervoor bedoelde onderzoek(en) maar na Notarieel Transport wel aanwezig 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 ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens de Gemeente. Tussen de Gemeente en de Koper geldt in dit geval − in afwijking van het voorgaande − de aanvullende afspraak dat de kosten van een eventueel benodigde ruiming van zgn. 'Toevalsvondsten' voor rekening van de Gemeente komen. Deze aanvullende afspraak over het betalen van de ruimingskosten door de Gemeente geldt exclusief tussen de Gemeente en de Koper en kan niet worden doorgelegd aan eventuele (rechts)opvolgers van de Koper.

[2] Altijd controleren of dit klopt en of dat voor het geheel of slechts een deel van de Onroerende Zaak geldt.

5. Bij het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak (de zgn. 'toevalsvondsten'), zoals bedoeld in lid 4 van dit artikel, neemt de Koper het 'Protocol toevalsvondst ontplofbare oorlogsresten' in acht die is bijgevoegd als bijlage [LETTER] en informeert deze 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).

6. 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.

7. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019. De aanvullende afspraak tussen de Gemeente en de Koper met betrekking tot het betalen van de ruimingskosten door de Gemeente als benoemd in lid 4 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. Aanleg en aansluiting openbaar gebied

1. De Koper is verantwoordelijk voor de definitieve inrichting en aanleg van het Openbaar Gebied, een en ander conform de Basisovereenkomst UAV–gc d.d. @@@@@ welke als bijlage I bij deze Overeenkomst is gevoegd. De Koper zal voorts voor eigen rekening en risico zorgdragen voor de aansluiting van de Onroerende Zaak op (de hoogte van) het definitief in te richten 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. Energievoorziening Poort

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

Definities

In dit artikel wordt verstaan onder:

Binnenhuisinstallatie: het geheel van leidingen en apparatuur, zich bevindende achter het leveringspunt, ten behoeve van ruimteverwarming, van warmtapwater en van elektriciteit in de woning, het bedrijf of de voorziening.

Energie–infrastructuur: leidingen met bijbehorende voorzieningen inclusief opstallen, zijnde de warmte–infrastructuur van het energiebedrijf en het elektriciteitsnet van de netbeheerder, waarop de binnenhuisinstallaties van verbruikers kunnen worden aangesloten, ten behoeve van de levering van energie.

Warmte–infrastructuur: een stelsel van leidingen en installaties (inclusief meet– en regelinstallaties en appendages) inclusief opstallen bedoeld voor het transport van water voor ruimteverwarming en warmtapwater als onderdeel van de warmtevoorziening.

Warmtevoorziening: het geheel van warmte–opwekmiddelen en warmte–infrastructuur, bedoeld voor de levering van warmte aan alle daarop aangesloten verbruikers.

1. Binnenhuisinstallatie, aansluitbijdrage
   a. De Koper is verplicht de benodigde binnenhuisinstallatie(s) te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden van het energiebedrijf.
   b. De Koper dient de voor de aansluiting verschuldigde aansluitbijdrage(n), die het energiebedrijf hiervoor maximaal in rekening mag brengen, tijdig te voldoen aan het energiebedrijf. De ligging van het leveringspunt, zijnde het punt waarop de feitelijke levering van energie plaatsvindt, is van invloed op de hoogte van de aansluitbijdrage. Het niet realiseren van een kruipruimte kan leiden tot een verhoging van de aansluitbijdrage op de warmte–infrastructuur.
   c. De Koper is verplicht de binnenhuisinstallatie(s) aan te laten sluiten en aangesloten te houden op de warmte–infrastructuur van het energiebedrijf.

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

3. Energie–infrastructuur
   a. De Koper is verplicht om ten behoeve van de door het energiebedrijf in de Onroerende Zaak aan te leggen energie–infrastructuur de door het energiebedrijf vereiste erfdienstbaarheden en/of opstalrechten, voor zover zich daartegen geen wettelijk voorschrift verzet, om niet te vestigen, waardoor de toegang tot en daar waar van toepassing de eigendom van de energie–infrastructuur ten behoeve van het energiebedrijf zullen zijn gewaarborgd.
   b. Het energiebedrijf is jegens de Koper verplicht om bij vestiging van een erfdienstbaarheid en/of opstalrecht zorg te dragen voor een inrichting van de Onroerende Zaak

overeenkomstig de bij vestiging van de erfdienstbaarheid of het opstalrecht kenbaar gemaakte (redelijke en gebruikelijke) eisen van de Koper. Tevens heeft het energiebedrijf de verplichting om bij het einde van de erfdienstbaarheid en/of het opstalrecht voor doorhaling van het zakelijk recht in het kadaster zorg te dragen, waarbij de met de met de doorhaling gemoeide kosten voor rekening van het energiebedrijf komen.

c. De Koper verbeurt bij niet−, niet tijdige, of niet behoorlijke nakoming van de in lid 4 sub a van dit artikel genoemde verplichting, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van het energiebedrijf een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van tien procent (10%) van de alsdan geldende waarde van het registergoed en daarnaast € 250,− (zegge: tweehonderdvijftig euro) per dag dat genoemde verplichting niet wordt nagekomen na afloop van de termijn zoals deze is gesteld in de hiervoor bedoelde ingebrekestelling.

4. Kruipruimtes

a. De Koper is verplicht indien en voor zover de op de Onroerende Zaak te realiseren bebouwing wordt voorzien van één of meerdere kruipruimtes, deze kruipruimtes te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden voor warmte van het energiebedrijf en deze droog op te leveren, zodanig dat deze onder normale omstandigheden droog zullen zijn.

b. De Koper is gelet op het bepaalde in lid 5 sub a van dit artikel verplicht om ten behoeve van een goede afwatering van de kruipruimtes er zorg voor te dragen dat er een drainageleiding wordt aangelegd, die wordt aangesloten op het reguliere afwateringssysteem van de locatie. Het aansluitpunt voor de drainageleiding zal zich bevinden op circa 0,5 meter binnen de erfgrens van de Onroerende Zaak ten opzichte van het openbaar gebied.

c. De Koper dient er zorg voor te dragen dat het aansluitpunt voor de drainageleiding te allen tijde vrij toegankelijk is voor het energiebedrijf.

5. Contact met energiebedrijf

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

6. Kettingbeding

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

Artikel 8. Aanleg en instandhouding gescheiden rioolstelsel

1. De Koper dient ten behoeve van de waterafvoer een gescheiden rioolstelsel aan te leggen en in stand te houden. Dit houdt in dat het vuile water van fecaliën en het water dat gebruikt is ten behoeve van het huishouden apart van het hemelwater aangesloten dienen te worden op het gemeentelijke rioolstelsel op de Onroerende Zaak. Indien sprake is van oppervlakkig hemelwaterafvoer, zal de Gemeente geen riool voor de afvoer van hemelwater aanleggen en dient Koper het hemelwater oppervlakkig af te voeren.

2. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in het voorgaande lid. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit lid te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de

AV 2019.

Artikel 9. Start bouw en recht van terugkoop

1. In aanvulling op het bepaalde in [artikel 4.3 (Teruglevering Onroerende Zaak) van de AV 2019, is de Koper verplicht om binnen zes (6) maanden na het verkrijgen van een Omgevingsvergunning Bouwen te starten met de bouw en te bouwen in een continue bouwproces. Onder het starten van de bouw wordt verstaan dat de palen zijn geheid en/of met de funderingswerkzaamheden is gestart.

2. 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 Fase te eisen. Koper is alsdan verplicht om daaraan medewerking te verlenen.

3. 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 te eisen. Koper is alsdan verplicht om daaraan medewerking te verlenen.

4. De Gemeente kan – gelet op het hierboven in lid 2 en 3 bepaalde – eveneens besluiten om over te gaan tot een gedeeltelijke teruglevering van de Onroerende Zaak (alleen Onroerende Zaak Eerste of Tweede Fase).

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Indien na verloop van de termijn als bedoeld in lid 1 van dit artikel de start bouw nog niet heeft

plaatsgevonden ofwel niet wordt gebouwd in een continue bouwproces, is de Koper verplicht om, naast het bepaalde in artikel 2.17 (Niet−nakoming van verplichtingen) van de AV 2019, indien de Gemeente dat vordert, mee te werken aan (gedeeltelijke) ontbinding van de Overeenkomst en de wederoverdracht van de Onroerende Zaak aan de Gemeente tegen restitutie door de Gemeente aan de Koper van negentig procent (90%) van de actuele grondwaarde met een maximum van negentig procent (90%) van de door de Koper voor de desbetreffende Onroerende Zaak betaalde Koopprijs.

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

Artikel 10. Aanleg privé parkeerplaatsen ten behoeve van woningbouw in gebouwde parkeervoorzieningen

1. De Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om op basis van het door de Gemeente privaatrechtelijk goedgekeurde Bouwplan, gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor de Eerste en respectievelijk de Tweede Fase voor zijn rekening en risico per woning minimaal één parkeerplaats c.q. parkeerrecht ten behoeve van de stalling van auto's in de op eigen terrein aan te leggen gebouwde parkeervoorziening. De parkeervakken 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.

2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde parkeerplaatsen c.q. parkeerrechten zijn uitsluitend bestemd voor parkeren van auto's door de bewoners van de woongebouwen S, U en V. Deze parkeerplaatsen c.q. parkeerrechten maken derhalve onlosmakelijk deel uit van de door de Koper te realiseren appartementencomplexen Indien de te realiseren parkeerplaatsen een eigen appartementsindex hebben, is het de Koper en/of zijn rechtsopvolger(s), dan wel (toekomstige) leden van de Vereniging van Eigenaars niet toegestaan om het appartementsrecht rechtgevend op een parkeerplaats separaat van het appartementsrecht rechtgevend op een woning te Vervreemden (en vice versa). De Koper is verplicht deze regeling in de notariële splitsingsakte nader uit te laten werken. Dit dient nader te zijn uitgewerkt in de splitsingsakte.

3. De Koper verplicht zich in de splitsingsakte een regeling op te nemen met de volgende strekking:
   a. het is de Koper casu quo zijn rechtsopvolger niet toegestaan om een (koop)overeenkomst tot eigendomsoverdracht van een appartementsrecht rechtgevend op een woning aan te gaan, die niet tevens inhoudt de overdracht van een bijbehorende (privé) parkeerplaats aan dezelfde nieuwe verkrijger en vice versa.
      In het in dit artikel bepaalde dient steeds mede te worden verstaan onder:
      − overdracht: verdeling, overgang en vestiging van beperkt zakelijke rechten ten laste van het verkochte of een deel daarvan, anders dan hypotheek;
      − nieuwe verkrijger: beperkt zakelijk gerechtigde.
   b. Het hierboven onder sub a. bepaalde leidt slechts uitzondering in het volgende geval: indien een eigenaar twee autostallingsplaatsen in eigendom heeft, mag één parkeerplaats los worden verkocht, maar uitsluitend aan een eigenaar van een appartementsrecht

rechtgevend op een woning in het gebouw/appartementencomplex [NAAM GEBOUW] dan wel aan de betreffende Vereniging van Eigenaars.

Oogmerk van deze bepaling is dat aan elke in dit artikel bedoelde woning tenminste één autostallingsplaats in eigendom gekoppeld is.

4. De Koper dient voorafgaand aan het verlijden van de splitsingsakte een ontwerp van deze akte ter goedkeuring aan de Gemeente te overleggen.

5. Bij overtreding van één van de bepalingen in dit artikel zal de Koper, zonder rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verbeuren van € 100.000,– (zegge: honderdduizend euro) per overtreding.

6. Tot het moment van volledige realisatie van het door de Gemeente privaatrechtelijk goedgekeurde Bouwplan en de verwerking van het bepaalde in dit artikel in de splitsingsakte is artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 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. Instandhouding privé parkeerplaats(en) woningbouw in gebouwde parkeervoorziening

1. De Koper en zijn rechtsopvolgers verbinden zich tegenover de Gemeente om voor eigen rekening en risico per woning één parkeerplaats in op eigen terrein gebouwde parkeervoorziening in stand te houden. [OPTIONEEL: Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is daarbij als volgt verdeeld: [PRIVE PARKEERPLAATSEN VS. PARKEERPLAATSEN VVE]]. Het is Koper niet toegestaan (één van) de parkeerplaatsen te verwijderen en/of de bestemming en/of het gebruik daarvan te wijzigen. Deze parkeerplaatsen dienen voor auto's vanaf de openbare weg bereikbaar te zijn en de 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.

2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde parkeerplaatsen zijn uitsluitend bestemd voor parkeren van auto's door de bewoners van het gebouw [NAAM GEBOUW]. Deze parkeerplaatsen maken derhalve onlosmakelijk deel uit van het appartementencomplex [NAAM GEBOUW]. Indien de parkeerplaatsen een eigen appartementsindex hebben, is het de Koper dan wel (toekomstige) leden van de Vereniging van Eigenaars niet toegestaan om het appartementsrecht rechtgevend op een parkeerplaats separaat van het appartementsrecht rechtgevend op een woning te Vervreemden (en vice versa). Dit dient nader te zijn uitgewerkt in de splitsingsakte.

3. De Koper dient voorafgaand aan het verlijden van de splitsingsakte een ontwerp van deze akte ter goedkeuring aan de Gemeente te overleggen.

4. OPTIONEEL: Het is een eigenaar van een appartementsrecht rechtgevend op een parkeerplaats slechts toegestaan zijn appartementsrecht rechtgevend op bedoelde parkeerplaats

te Vervreemden of in gebruik te geven aan een eigenaar/gebruiker van een appartementsrecht rechtgevend op een woning in het gebouw [NAAM GEBOUW].

5. De daartoe aangewezen algemene (bezoekers)parkeerplaatsen van de Vereniging van Eigenaars zijn o.a. bestemd voor het gemeenschappelijk gebruik door de leden van de Vereniging van Eigenaars en haar bezoekers. Deze parkeerplaatsen maken onlosmakelijk onderdeel uit van (het gemeenschappelijke deel van) de Vereniging van Eigenaars en dienen als zodanig in stand gehouden te worden, 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. Het is de Koper en /of de Vereniging van Eigenaars niet toegestaan om één of meer van deze algemene (bezoekers)parkeerplaatsen te Vervreemden.

6. Bij overtreding van één van de bepalingen in dit artikel zal de Koper, zonder rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verbeuren van € 100.000,– (zegge: honderdduizend euro) per overtreding.

7. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

Artikel 12. Aanleg en verplichte verkoop van parkeerplaatsen in gebouwde parkeervoorziening ten behoeve van gebouw R van De Alliantie Ontwikkeling B.V.

1. De parkeerbehoefte van gebouw R dient in de te realiseren parkeergarage van gebouw S gerealiseerd te worden. Koper is daarom verplicht om na realisatie en zo kort mogelijk na oplevering van de parkeergarage behorende bij gebouw S in de Eerste Fase aan de Alliantie Ontwikkeling B.V. (of haar rechtsopvolger(s) die eigenaar zijn van gebouw R in DUIN) ten behoeve van parkeerbehoefte van gebouw R in totaal 83 (zegge: drieëntachtig) gebouwde parkeerplaatsen in eigendom, middels een appartementsrecht (dus geen parkeerrecht), juridisch te leveren.

2. De vaste koopprijs per parkeerplaats zoals gesteld in lid 1 van dit artikel bedraagt € 23.500,– (zegge: drieëntwintigduizend vijfhonderd euro) inclusief BTW prijspeil 1 januari 2026. Extra en of luxe voorzieningen bij deze parkeerplaatsen die gewenst zijn door de Alliantie Ontwikkeling B.V. (of haar rechtsopvolger(s) die eigenaar zijn van gebouw R) en die met Koper schriftelijk zijn overeengekomen vallen buiten deze afgesproken prijs en dienen door de Alliantie Ontwikkeling B.V (of haar rechtsopvolger(s) die eigenaar zijn van gebouw R) bovenop de overeengekomen koopprijs te worden vergoed aan Koper.

3. Vanaf 1 januari 2026 zal de koopprijs zoals gesteld in lid 2 van dit artikel met de CPI “Alle huishoudens” geïndexeerd worden tot het moment van oplevering van de parkeerplaatsen aan de Alliantie Ontwikkeling B.V. (of haar rechtsopvolger(s) die eigenaar zijn van gebouw R).

4. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in het voorgaande leden. Voor zover dit niet mogelijk is, dient deze leden te worden doorgelegd als kettingbeding of derdenbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

Artikel 13. Duurzaamheid

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, klimaat adaptief en natuur inclusief bouwen; @@@@@@@@
   De Koper is verplicht bij de (voorbereiding van de) bouw een erkende kwaliteitsborger te betrekken door wie de bouwactiviteiten worden bijgehouden. Na realisatie van de woongebouwen 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 hier bedoelde duurzaamheidsprestaties, een kopie van dit dossier eveneens wordt verstrekt aan de betreffende projectmanager van de afdeling Gebiedsontwikkeling van de gemeente Almere.

2. 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 dan wel dat geen kwaliteitsborger door Koper betrokken is en dus geen dossier kan worden overgelegd, 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.

Artikel 14. Wijziging bestemming woningen

1. Het is de Koper niet toegestaan om de bestemming van de Onroerende Zaak, zoals omschreven in de Eerste Notariële Akte, na realisatie van het Bouwplan te wijzigen, behoudens voorafgaande schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente. De bestemming in de Overeenkomst is niet per definitie gelijk aan de (publiekrechtelijke) bestemming, zoals opgenomen in het Omgevingsplan.

2. Indien de Gemeente deze toestemming verleent, dan kan zij hieraan voorwaarden verbinden. Een voorwaarde kan zijn dat de Koper wordt verplicht tot voldoening van een bedrag 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.

3. 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.

4. Bij overtreding van het gestelde in dit artikel, is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,– (zegge: honderdduizend euro), onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om nog nakoming te vorderen van het bepaalde in dit artikel. De Gemeente kan daartoe, zonder rechterlijke tussenkomst, een boete opleggen van € 2.000,– (zegge: tweeduizend euro) per dag dat de overtreding voortduurt.

5. Het in dit artikel bepaalde geldt voor een periode van tien (10) jaar en gaat in op de dag volgend op de datum van het verlijden van de Eerste Notariële Akte.

6. 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 15. Splitsingsverbod Betaalbare Huurwoningen woongebouw U

1. Het is de Koper gedurende de Instandhoudingstermijn verboden één of meerdere door hem te bouwen dan wel de reeds gebouwde Betaalbare Huurwoningen in woongebouw U met het daarbij behorende perceelgedeelte afzonderlijk van de rest van woongebouw U 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 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.

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 16. 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 afgrond op 51 m² GBO. Betaalbare

Huurwoningen die groter zijn dan 90 m² GBO mogen geen hogere Kale Huurprijs hebben dan € 1.228,07.

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 vijfentwintig 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 (prijspeil 2026):

Type huishouden	**Inkomensgrens middeninkomens**
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:
    a. (verwachte) Datum Ingebruikname van de woning;
    b. Adres en huisnummer van de woning conform BAG;
    c. Postcode en plaats;
    d. In welke categorie valt de woning (categorie 1, 2 of 3);
    e. Grootte van de woning in m^2 GBO met daarbij een gecertificeerde meetstaat conform de NEN 2580;
    f. De te vragen Kale Huurprijs conform prijspeil jaar start verhuur conform artikel 20 lid 2 en indexering conform artikel 20 lid 4;
    g. Aantal WWS punten van de woning inclusief onderbouwing.

    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:
    a. Indien de Koper een **te hoge** Kale Huurprijs voor een Betaalbare Huurwoning in rekening heeft gebracht in afwijking van de Kale Huurprijs, zoals opgenomen in lid 2 van dit artikel, dan dient de Koper;
        1. De Kale Huurprijs per direct aan te passen aan de maximale Kale Huurprijs of lager voor de betreffende woning(en); en
        2. Binnen een termijn van twee maanden de teveel betaalde Kale Huurprijs terug te betalen aan de huurder(s) van de betreffende woning(en);
    b. Indien de Koper zich niet heeft gehouden aan de toewijzingsregels zoals gesteld in lid 6, 7 en 8 van dit artikel, dan dient de Koper zijn toewijzingsbeleid voor deze woningen per direct aan te passen en is hij per overtreding een boete verschuldigd ter hoogte van een maand Kale Huurprijs per Betaalbare Huurwoning waarbij niet conform deze afspraken is toegewezen.

13. Bij een eerste overtreding, zoals gesteld in lid 12 sub a 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:
    a. Tweede keer overtreding; boete bedraagt één maand Kale Huurprijs per Betaalbare Huurwoning waar de overtreding betrekking op heeft;
    b. Derde keer overtreding; boete bedraagt drie maanden Kale Huurprijs per Betaalbare Huurwoning waar de overtreding betrekking op heeft;
    c. Vierde keer overtreding; boete bedraagt zes maanden Kale Huurprijs per Betaalbare Huurwoning waar de overtreding betrekking op heeft;

d. Vijfde keer of nog meer overtredingen; boete bedraagt één jaar Kale Huurprijs per Betaalbare Huurwoning waar de overtreding betrekking op heeft.

14. De te realiseren Betaalbare Huurwoningen zullen op basis van het WWS meer punten hebben dan de aangegeven huur in de tabel van artikel 15 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 m^2 GBO bepalend is voor de maximale Kale Huurprijs van de woning conform de tabel van artikel 15 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 15 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 Tijdig in 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 € 14.600,− (zegge: veertienduizend zeshonderd euro) exclusief btw per woning (prijspeil 1 september 2029) welke vanaf 1 september 2029 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 17. 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 intrekkingsgronden 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 18. 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 19. Ondergrondse Inzamel Depots

1. De Koper is verplicht tot betaling van een financiële bijdrage voor de aanleg van Ondergrondse Inzamel Depot[s] (hierna te noemen: **'OID' // 'OID's'**) ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval van de woningen. De bijdrage is voor 2026 vastgesteld op € 20.278,– (zegge: twintigduizend tweehonderdachtenzeventig euro), vrij van btw.

2. De totale bijdrage ten behoeve van de OID's dient uiterlijk bij Notarieel Transport Eerste Fase te zijn voldaan.

Artikel 20. Overdracht bij gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.11 (Tijdelijk vervreemdingsverbod) en artikel 4.7 (Overdracht bij koop–/aannemingsovereenkomst) van de AV 2019 is het de Koper toegestaan om de Onroerende Zaak te Vervreemden, eventueel voordat de bebouwing tot stand is gekomen, als deze vervreemding geschiedt ter uitvoering van een tussen de Koper en een Particuliere Koper/Eindgebruiker gesloten koop–/aannemingsovereenkomst dan wel 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 blijkens 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 C).

Artikel 21. Afwaterings- en drainagevoorziening

In het kader van een goede afwatering en drainage van het Openbaar Gebied en de Onroerende Zaak zijn mogelijk drainerende voorzieningen nodig op en/of in de Onroerende Zaak. Indien Partijen constateren dat deze voorzieningen nodig zijn, dient de Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) de aanwezigheid daarvan in de Onroerende Zaak te dulden en voor eigen rekening en risico een door de Gemeente vooraf schriftelijk goedgekeurd functionerend afwaterings– en drainagevoorziening op/in de Onroerende Zaak aan te leggen en in stand te houden om wateroverlast op de Onroerende Zaak en in het Openbaar Gebied te voorkomen. De Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) dient het plan voor wat betreft de aanleg van de afwaterings– en drainagevoorziening voorafgaand aan de realisatie ter schriftelijke goedkeuring voor te leggen aan de Gemeente. Voor omschreven eis van goedkeuring door de Gemeente geldt voorts voor elke wijziging of aanpassing van een eenmaal gerealiseerde afwaterings– en drainagevoorziening. Ten behoeve van deze verplichting zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd ten laste van de Onroerende Zaak, welke te dezen als dienend erf wordt aangewezen en ten dienste van de aangrenzende openbare ruimte sectie F nummer @@@@, welke te dezen als heersend erf wordt aangewezen. Indien en voor zover dit niet mogelijk is, dient deze verplichting door Koper en/of diens rechtsopvolger(s) ten behoeve van de Gemeente te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 ten behoeve van de aanleg en als kwalitatieve verplichting conform het bepaalde in artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 ten behoeve van de ongewijzigde instandhouding.

Artikel 22. Verboden inzake de drainagevoorzieningen ten behoeve van afwatering dijk

1. Ten laste van de aan de Koper verblijvende Bouwkavel(s) zal bij Notarieel Transport van de betreffende Tranche(s) een Kwalitatieve verplichting worden gevestigd, inhoudende het dulden van de aanwezigheid van de drainagevoorziening parallel aan de dijk en een verbod tot het (gedeeltelijk) verwijderen dan wel (gedeeltelijk) wijzigen van deze drainagevoorziening, zoals aangeduid op bijlage A, die ook als bijlage aan de transportakte zal worden gehecht. Het is de Koper daarbij tevens verboden om heipalen of andere funderingsonderdelen in of boven deze drainagevoorziening aan te brengen. Het is de Koper wel toegestaan om over de drainagevoorziening heen te bouwen mits de functie van de drainagevoorziening daarbij blijft gewaarborgd en toegankelijk blijft voor onderhoud, herstel en vernieuwing. De Koper (dan wel diens rechtsopvolger(s)) dient daarbij de aanwijzingen van het Waterschap Zuiderzeeland op te volgen.

2. Het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op dit artikel, zodat deze als kettingbeding of derdenbeding in elke opvolgende overeenkomst dient te worden opgenomen.

Artikel 23. Bouwen bij de dijk

Het Waterschap Zuiderzeeland stelt vanuit zijn publiekrechtelijke taak als waterbeheerder voorwaarden aan het bouwen bij de dijk. De Koper is ervan op de hoogte dat op een gedeelte van de Onroerende Zaak de Keur van toepassing is.

Artikel 24. Kwetsbaarheid van het gebied DUIN

1. De Koper is zich bewust van de kwetsbaarheid van het gebied DUIN, het Openbaar Gebied met zijn duinformaties, duinvegetatie en het Openbaar Gebied boven de parkeergarages in het bijzonder, en houdt hier zodanig rekening mee dat aantasting daarvan wordt voorkomen. De Koper wijst hierbij elke (rechtsopvolger van zijn) rechtsopvolger op die kwetsbaarheid en zorgplicht.

2. Het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op dit artikel, zodat deze als kettingbeding of derdenbeding in elke opvolgende overeenkomst dient te worden opgenomen.

Artikel 25. Taluds

1. De Gemeente heeft, conform het concept Inrichtingsplan dat als bijlage bij de Tender is gevoegd, aan de , oost– zuid– en westzijde van de Onroerende Zaak – waar nodig – taluds aangelegd of zal deze nog (laten) aanleggen, ten behoeve van het overbruggen van de hoogteverschillen en de aansluiting van de Onroerende Zaak met het Openbaar Gebied en het tegengaan van verzakkingen in het Openbaar Gebied, hierna te noemen: “de taludfunctie”. De taluds zijn of worden aangebracht in de verhouding 1:3 en worden op enkele plaatsen direct naast of tegen de bebouwing op de Onroerende Zaak gerealiseerd. Een en ander zoals schematisch aangeduid in het Concept Inrichtingsplan (bijlage @@) en de Uitgiftetekening (bijlage A).

2. De Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) dient de aanleg, aanwezigheid en het onderhoud door de Gemeente van de in lid 1 bedoelde taluds te dulden en daartoe de Gemeente te allen tijde toegang tot de taluds te verschaffen. Voorts dient de Koper zich te onthouden van al hetgeen het functioneren van de taluds belemmert en/of wijzigingen in dat functioneren tot gevolg heeft. Het is de Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) toegestaan om de taluds gedeeltelijk te vervangen door een damwand of door (een) andere deugdelijke grond kerende constructie, bijvoorbeeld als onderdeel van een gebouw, mits de taludfunctie niet wordt belemmerd en/of wordt gewijzigd. Een wijziging van de taluds door de Koper of diens rechtsopvolger(s) op welke wijze dan ook, leidt ertoe dat de onderhoudsverplichting niet langer bij de Gemeente rust maar op dat moment overgaat naar de Koper dan wel naar diens rechtsopvolger(s). De Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) dient voorafgaand aan de aanleg dan wel de wijziging van de taluds in overleg te treden met de Gemeente over de beoogde constructie en de Gemeente dient deze vooraf schriftelijk goed te keuren. Ten behoeve van deze verplichting zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd ten laste van de Onroerende Zaak, welke te dezen als dienend erf wordt aangewezen en ten dienste van de aangrenzende openbare ruimte sectie F nummer 3047, welke te dezen als heersend erf wordt aangewezen. Deze erfdienstbaarheid zal ten genoegen van de Gemeente worden gevestigd bij Notarieel Transport van de betreffende Tranche(s).

Artikel 26. Opvullen en op hoogte brengen ruimte tussen taluds en het Bouwplan

1. Op basis van artikel 25 heeft de Gemeente de Onroerende Zaak toegankelijk gemaakt door vanaf het huidige Openbaar Gebied taluds aan te leggen aan de oost–, zuid– en westzijde van de Onroerende Zaak. Dit omdat de Onroerende Zaak op een lager peil Bouwrijp wordt geleverd dan het huidige aangrenzende Openbaar Gebied zich bevindt. Dit zodat Koper vanaf dit lagere peil kan starten met de bouw van o.a. de parkeergarage behorende bij het Bouwplan.

2. Het op maaiveldhoogte brengen van het Openbaar Gebied rondom de parkeergarage en overige bebouwing van het Bouwplan wordt gedaan door en voor rekening van de Gemeente. Koper dient

daarna conform de Basisovereenkomst het gebied rondom het Bouwplan woonrijp te maken.

3. De werkzaamheden zoals gesteld in lid 2, bestaande uit het aanvullen van de taluds met zand tot de bebouwing van het Bouwplan, worden op zijn vroegst pas uitgevoerd als het werk van het Bouwplan tot het begane grondniveau gevorderd is. Partijen mogen na nader overleg met elkaar een ander tijdstip overeenkomen. Dit zal mede afhankelijk zijn van het faseringsplan van Koper en de planning van de door de gemeente in te schakelen aannemer en de voorwaarden zoals gesteld in lid 2 en 4.

4. Koper dient voorafgaand aan het op hoogte brengen er voor zorg te dragen dat:
   - de kelderwanden van de parkeergarage en overige bebouwing waterdicht is en constructief bestand zijn tegen de druk die het zand zal uitvoeren op deze constructies;
   - bij de toe te passen constructies rekening wordt gehouden met extra negatieve kleef ten gevolge van de zettingen van het aan te brengen zand;
   - minimaal drie maanden voordat de werkzaamheden zoals gesteld in lid 2 van dit artikel plaatsvinden, de Gemeente hierover schriftelijk wordt geïnformeerd;
   - De exacte uitwerking van het aanvullen/ ophogen in de Werkgroep Civiel met Koper nader wordt overlegd. Hierbij zijn de data voor het beschikbaar hebben van de definitieve aansluitingen ten behoeve van elektriciteit, stadsverwarming, riolering, et cetera leidend.

Artikel 27. Vestiging opstalrecht bovenop parkeergarage ten behoeve van het Openbaar Gebied

1. Ten laste van de Onroerende zaak en ten gunste van de Gemeente zal een zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 en verder van het Burgerlijk Wetboek gevestigd worden. Dit zodat het door Koper aan te leggen Duinlandschap dat op de parkeergarages wordt gerealiseerd aan de Gemeente in eigendom toebehoort en deze kan (laten) gebruiken als een voor eenieder toegankelijke openbare ruimte, waaronder begrepen het aanbrengen, onderhouden, in stand houden, vervangen, verwijderen, betreden, uitbreiden, herstellen en vernieuwen van:
   a. groenvoorzieningen (met alle bijbehorende voorzieningen), (voet– en fiets–)paden, straatmeubilair en bestrating, drainage, riolering et cetera;
   b. drainage matten, filterdoek, wortelwerende schotten rondom groenvoorzieningen zoals bomen en planten, zand/grond;
   c. planten/boom bakken, hekwerken, drainage en riolering en dergelijke;
   d. alle overige zaken, welke de Gemeente in het kader van het voorgenomen gebruik en/of veiligheid wenselijk acht aan te brengen.

2. Ter zake van het recht van opstal, dat na notarieel transport van de betreffende Tranche in overleg met de Gemeente middels een separate akte gevestigd zal worden uiterlijk voordat de woningen van het Bouwplan middels appartementsrechten geleverd worden aan de Particuliere Kopers / Eindgebruikers, zal met inachtneming van het bepaalde in titel 8 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, het volgende gelden:
   i. Het recht van opstal wordt voor onbepaalde tijd gevestigd en kan niet door de Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) worden beëindigd.
   ii. Voor het vestigen van het recht van opstal is de Gemeente of diens rechtsopvolger(s) geen vergoeding (‘om niet') verschuldigd aan de Koper.
   iii. Tot het recht van opstal behoort niet het dak van de parkeergarage, alsmede de hierop aangebrachte waterkerende en wortelwerende dakbedekking. Deze lagen bevinden zich direct onder het recht van opstal en zullen toebehoren aan de Koper.

iv. De boven op de dakbedekking als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte aan te brengen lichte opvulmaterialen (bijv. geëxpandeerd polystyreen (EPS) elementen), en overigens al hetgeen gelegen is of zal worden aangebracht boven de dakbedekking behoort tot het opstalrecht. Te dezen wordt verwezen naar de aan deze akte te hechten tweetal (detail) tekeningen opgemaakt door @@@ met kenmerk @@@@@ en @@@@@@ details , beiden de dato @@@@@@@@@@ en detailtekening @@@@@@@@ de dato @@@@@@.

v. Het onderhoud, instandhouding, zo nodig vernieuwing, vervanging en aanleg/realisatie van alle tot het recht van opstal behorende zaken, zijn geheel voor rekening en risico van de Gemeente.

vi. Indien de tot het recht van opstal behorende bestanddelen (waaronder te rekenen beplantingen) casu quo ten gevolge van werkzaamheden op/aan het opstalrecht aantoonbaar schade aanbrengen aan de daaronder liggende parkeergarage, dan komt het herstel daarvan geheel voor rekening en risico van de Gemeente. Indien de tot parkeergarage behorende bestanddelen schade aanbrengen aan de tot het recht van opstal behorende bestanddelen, dan komt het herstel daarvan geheel voor rekening en risico van de Koper.

vii. De dakbedekking (waterkerend en wortelwerend) maakt onderdeel uit van parkeergarage. Onderhoud, instandhouding, vernieuwing en vervanging van de dakbedekking zijn voor rekening en risico van de Koper.

viii. Nadat de dakbedekking (waterkerend en wortelwerend) is aangebracht door of in opdracht van Koper en alle werkzaamheden door Koper aan de aangrenzende gebouwen zijn afgerond maar vóór de aanleg van het openbaar gebied, dient de Koper binnen een redelijke termijn maar niet later dan 30 dagen na afronding van de aangrenzende gebouwen aan de Gemeente aan te tonen, middels een gecertificeerde deskundige rapportage (NEN ____) en praktijktest, dat de dakbedekking op een juiste manier is aangebracht, bestand is tegen de daarop aan te brengen en te gebruiken als openbaar gebied en dat deze geen lekkages vertoond en dat deze lekkages ook redelijkerwijs niet te verwachten zijn gedurende een termijn van dertig jaren. Dit om een situatie te voorkomen dat na aanleg van het Openbaar gebied door of in opdracht van de Gemeente de Koper het Openbaar gebied moet verwijderen omdat er sprake is van lekkages dan wel andere benodigde herstelwerkzaamheden van de parkeergarage of de dakbedekking. Bij gebreke van een gecertificeerde rapportage en praktijktest behoort schade aan de parkeergarage tot de risicosfeer van de Koper en komen de herstelkosten geheel voor rekening van de Koper, tenzij de Koper kan bewijzen dat de schade is veroorzaakt door de werken op en werkzaamheden aan het Openbaar gebied waartoe het opstalrecht is gevestigd.

ix. Ingeval van groot onderhoud aan de parkeergarage casu quo vervanging van de dakbedekking zal daarover vroegtijdig (twee jaar van te voren) overleg plaatsvinden tussen de Koper en de Gemeente om de vervangingsmomenten van dakbedekking en Openbaar gebied indien mogelijk met elkaar gelijk te laten lopen en om het beperken van kosten over en weer af te stemmen. Hierbij geldt in elk geval dat het weghalen en terugplaatsen van de bovengrond (ingericht Openbaar gebied inclusief eventueel daaronder gelegen EPS elementen cum annexis) ten gevolge van onderhouds– en/of herstelwerkzaamheden aan het parkeergarage en/of de dakbedekking voor rekening van de Koper komt. Indien het openbaar gebied door de Koper niet in oude staat (staat zoals vastgesteld voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden) wordt/kan worden teruggebracht, zal de Koper de Gemeente hierover onverwijld informeren. Mocht deze

situatie zich voordoen, dan zal Koper met een voorstel voor inrichting van het Openbaar gebied komen dat de oude staat waarin het Openbaar gebied zich bevond voor aanvang van het groot onderhoud casu quo vervanging van de dakbedekking zo dicht mogelijk benaderd. De Gemeente zal dit voorstel beoordelen en indien blijkt dat dit naar oordeel van de Gemeente niet ten koste gaat van de kwaliteit van het Openbaar gebied en geen (financiële) nadelige gevolgen heeft voor de Gemeente dit voorstel binnen een redelijke termijn accepteren. Gaat dit voorstel wel ten koste van de kwaliteit of heeft dit wel (financiële) nadelig gevolgen voor de Gemeente, dan heeft de Gemeente het recht dit voorstel te weigeren en een aangepast voorstel te verlangen dat wel voldoet aan deze criteria.

x. Koper is verplicht het gestelde in lid 7 ook te doen na afronding van groot onderhoud casu quo vervanging van de dakbedekking.

xi. Ingeval van een calamiteit aan de dakbedekking waarbij voorafgaand overleg tussen de Koper en de Gemeente niet mogelijk is, mag de meest gerede partij al die werkzaamheden voor haar rekening en risico uitvoeren die als gevolg van de calamiteit op dat moment noodzakelijk zijn om eventuele schade, mocht deze zich voortdoen, en eventuele vervolgschade zo veel mogelijk te beperken dan wel te voorkomen. Vervolgens geldt hetgeen gesteld is in lid 8.

xii. Het vorenstaande laat onverlet dat ingeval van beschadiging van de tot het recht van opstal behorende bestanddelen, zoals bijvoorbeeld in het geval van een calamiteit, overigens regulier recht omtrent schadevergoedingsplicht geldt. Hierbij geldt tevens dat als er sprake van schade is aan de tot het recht van opstal behorende bestanddelen waarvoor de Koper respectievelijk de Gemeente niet aansprakelijk is, de aldus schadelijdende partij die tot herstel van zijn schade overgaat en in dat kader het vermogensrecht van de ander aantast, gehouden is die aantasting voor eigen rekening ongedaan te maken.

xiii. Het is zonder daartoe geëigende maatregelen te nemen, zoals het gebruik van wortelwerende beplating/schotten/plantenpotten en dergelijke, niet toegestaan (te) diep wortelende planten en heesters te planten en overigens al die handelingen na te (doen) laten welke schade kunnen veroorzaken aan de waterkerende dakbedekking casu quo betonconstructie van de ondergelegen parkeergarage.

xiv. In verband met de onder het recht van opstal gelegen parkeergarage zullen de volgende belastingbeperkingen gelden:

A. permanente belasting: exclusief eigen gewicht vloerconstructie en inclusief afwerking duinlandschap bedraagt elfhonderd (1.100) kilogram per vierkante meter (11 kN/m^2 conform situatie bij oplevering; zijnde een grondpakket inclusief bestrating en dergelijke;

B. er is rekening gehouden met een variabele belasting van vijfhonderd (500) kilogram per vierkante meter (5,0 kN/m^2);

xv. Met deze maximale belasting dient rekening te worden gehouden bij de aanleg en het onderhoud van de parkeergarage en het Openbaar gebied.

xvi. De Gemeente, en de Koper dienen over en weer te dulden dat elk van de partijen en de door hen aangewezen personen ten behoeve van de aanleg, het onderhoud aan en het herstel en de vernieuwing van de parkeergarage en/of het recht van opstal, toegang hebben tot en gebruik kunnen maken van de daarvoor noodzakelijke gedeelten van de parkeergarage / het opstalrecht, maar alles met inachtneming van de redelijkheid en billijkheid. Partijen treden tijdig voor de aanvang van de aanleg, het onderhoud, het herstel en/of de vernieuwing met elkaar in overleg over de periode van de aanleg, het

onderhoud, het herstel en/of de vernieuwing. Regulier / dagelijks onderhoud aan het opstalrecht valt hier niet onder, waarmee onder meer bedoeld wordt: regulier groenonderhoud, het legen van prullenbakken, het vegen van stoepen en gevel– en raambewassing, et cetera.

xvii. Aan de Koper wordt de verplichting opgelegd welke zich daartoe verbindt om dat deel van de parkeergarage dat als ondergrond fungeert voor het Openbaar gebied geheel voor eigen rekening en risico in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, alles zodanig dat het opstalrecht optimaal kan (blijven) functioneren

Artikel ~~27~~28. 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 ~~28~~29. Vrijwaring

1. De Koper is verantwoordelijk voor de ontwerpen, constructies en de uitvoeringswijze van het Bouwplan. De Koper vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken van derden die stellen schade te lijden of te hebben geleden door of in verband met de realisering van het Bouwplan. De Koper zal de Gemeente ter zake volledig schadeloos stellen.

Artikel ~~29~~30. 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 ~~30~~31. 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 ontlenen. Indien de Koper een overdracht van rechten, verplichtingen en/of zeggenschap, alsmede inbreng of onttrekking als hiervoor bedoeld tracht te realiseren, zonder over de daarvoor vereiste privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente te beschikken, heeft de Gemeente het recht om eenzijdig over te gaan tot ontbinding van deze Overeenkomst. De 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 intrekkingsgronden 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 ~~31~~32. 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 ~~32~~33. 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 ~~33~~34. 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. Situatietekening c.q. Uitgiftetekening d.d. [DATUM] met kenmerk [KENMERK];
   B. Bouwplan '[NAAM BOUWPLAN]' van d.d. @@@@@ met kenmerk @@@ voor Eerste Fase en '[NAAM BOUWPLAN]' van d.d. @@@@@ met kenmerk @@@ Tweede Fase (later toe te voegen) ;
   C. De Algemene Verkoopvoorwaarden 2019, inclusief de Allonge 'Antispeculatiebeding Algemene Verkoopvoorwaarden 2019';
   D. Rapport verkennend milieukundig onderzoek;
   E. Adviesdocument ontplofbare oorlogsresten VG7 inclusief Bodembelastingkaart en Protocol toevalsvondst OO;
   F. Toelichting op de beoordeling van het ontwerp en eventuele aandachtspunten d.d.

@@@@@@@;

G. 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;

H. Intentieovereenkomst met Belegger @@@@ [NAAM BELEGGER] van d.d. @@@@@@

I. Basisovereenkomst UAV–GC van d.d. @@@@@@@;

J. Concept Inrichtingsplan openbare ruimte met kenmerk @@@@@@ van d.d. @@@@@

K. @@@@@@@@@@

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:**
_____	_____