

**Algemene Verkoopvoorwaarden 2012
van de gemeente Almere**

**Algemene Voorwaarden 2012
betreffende de verkoop van onroerende zaken
door de gemeente Almere**

Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 24 april 2012 en gedeponeed bij de Kamer van Koophandel Gooi- Eem- en Flevoland onder nr. 32164984. De algemene verkoopvoorwaarden treden per direct in werking.

Algemene Voorwaarden 2012 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Almere

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

Artikel 1.1	Geldigheid en citeertitel	pag. 4
Artikel 1.2	Definities	pag. 4

Hoofdstuk 2: Bepalingen die altijd van toepassing zijn

Artikel 2.1	Geldigheid	pag. 6
Artikel 2.2	Betaling koopprijs	pag. 6
Artikel 2.3	Eigendomsoverdracht	pag. 6
Artikel 2.4	Staat van overdracht	pag. 6
Artikel 2.5	Vervroegde ingebruikneming	pag. 6
Artikel 2.6	Lasten en belastingen	pag. 7
Artikel 2.7	Tekening/over- en ondermaat	pag. 7
Artikel 2.8	Terreingrenzen	pag. 7
Artikel 2.9	Faillissement en beslag	pag. 7
Artikel 2.10	Aansprakelijkheid meerdere personen als koper	pag. 8
Artikel 2.11	Gedoooplicht	pag. 8
Artikel 2.12	Nutsvoorzieningen	pag. 8
Artikel 2.13	Niet-nakoming van verplichtingen	pag. 8
Artikel 2.14	Kettingbeding en derdenbeding	pag. 8
Artikel 2.15	Kwalitatieve verplichting	pag. 9

Hoofdstuk 3: Bepalingen die altijd van toepassing zijn in geval van particulier opdrachtgeverschap

Artikel 3.1	Geldigheid	pag. 10
Artikel 3.2	Bouwrijpe staat	pag. 10
Artikel 3.3	Bouwplan	pag. 10
Artikel 3.4	Terugleveringsverplichting	pag. 10
Artikel 3.5	Milieukundig onderzoek	pag. 11
Artikel 3.6	Ontgraving, afvoer zand en grond	pag. 11
Artikel 3.7	Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop	pag. 12

Hoofdstuk 4: Bepalingen die altijd van toepassing zijn in geval van overige woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed

Titel A: Algemeen

Artikel 4.1	Geldigheid	pag. 13
Artikel 4.2	Bouwplan	pag. 13
Artikel 4.3	Terugleveringsverplichting	pag. 13
Artikel 4.4	Milieukundig onderzoek	pag. 14
Artikel 4.5	Ontgraving, afvoer zand en grond	pag. 14
Artikel 4.6	Leerlingstelsel voor bouwberoepen in Almere	pag. 15

Titel B: Overige woningbouw

Artikel 4.7	Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop	pag. 15
Artikel 4.8	Functiebescherming sociale huurwoningen	pag. 15
Artikel 4.9	Omzetting huur in koop	pag. 16
Artikel 4.10	Overdracht bij koop-/aannemingsovereenkomst	pag. 16

Titel C: (Maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed

Artikel 4.11	Wijziging bestemming en gebruik	pag. 16
Artikel 4.12	Vervreemdingsverbod bedrijfswoning	pag. 17
Artikel 4.13	Betaling bij uitbreiding BVO	pag. 17

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Geldigheid en citeertitel

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op elke koopovereenkomst tussen de gemeente Almere en haar koper(s) aangaande de verkoop van onroerende zaken.
2. Deze algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel “Algemene Voorwaarden 2012 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Almere” of verkort als “AV 2012”.

Artikel 1.2 Definities

In deze algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

bouwplan (overige woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed):

een plan voor de bebouwing en inrichting van de onroerende zaak van voldoende uitwerkingsniveau, welke voldoet aan de koopovereenkomst.

bouwplan (particulier opdrachtgeverschap):

een plan voor bebouwing en inrichting van de onroerende zaak van voldoende uitwerkingsniveau, welke voldoet aan de koopovereenkomst (waarvan het kavelpaspoort (eventueel) onderdeel uitmaakt).

bouwrijpe staat:

- a. waar nodig, naar het oordeel van de gemeente, opgehoogd met zand.
- b. 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 koper.
- c. 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 koper behoort te komen.

burgemeester en wethouders:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almere.

bruto-vloeroppervlakte (BVO):

de BVO zoals deze is gedefinieerd in NEN 2580 (versie 2007).

eigendomsoverdracht:

de eigendomsovergang van een onroerende zaak door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers.

gemeente:

de gemeente Almere, ook te noemen: verkoper.

gemeenteraad:

de raad van de gemeente Almere.

ingebruikneming:

het moment waarop koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uitvoert/does uitvoeren of er een afrastering omheen zet/does zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek geldt niet als ingebruikneming.

;

koopovereenkomst:

de op schrift gestelde, tot betaling en levering verplichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop.

koopprijs:

het totaal verschuldigde bedrag voor de onroerende zaak zoals vermeld in de koopovereenkomst.

koper (overige woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed):

(rechts)perso(o)n(en) die als zodanig staan vermeld in de koopovereenkomst.

koper (particulier opdrachtgeverschap):

natuurlijk(e) perso(o)n(en) die als zodanig staan vermeld in de koopovereenkomst, en die de volledige juridische zeggenschap hebben over en verantwoordelijk zijn voor het gebruik van de onroerende zaak, het ontwerp en de bouw van de woning en die de woning bouwen voor eigen gebruik (en derhalve niet voor de verkoop of verhuur aan derden). Hieronder worden uitdrukkelijk niet verstaan collectieven.

notariële akte:

de voor de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak vereiste akte van levering.

omgevingsvergunning:

een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

onroerende zaak:

de grond en de eventueel zich daarop/daarin bevindende opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen.

sociale huurwoning:

een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

vervreemden:

juridische of economische eigendomsoverdracht, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur, pacht of ingebruikgeving.

Hoofdstuk 2: Bepalingen die altijd van toepassing zijn

Artikel 2.1 Geldigheid

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij elke overeenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente en haar koper(s).

Artikel 2.2 Betaling koopprijs

1. Koper is een aanbetaling van tien procent (10%) van de koopprijs verschuldigd op de in de koopovereenkomst aangegeven datum, tenzij de eigendomsoverdracht binnen 30 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst plaatsvindt.
2. Uiterlijk op de datum van eigendomsoverdracht dient de volledige koopprijs inclusief de (eventueel) verschuldigde rente te zijn voldaan aan de gemeente of in handen te zijn gesteld van de notaris die de akte verlijdt, zoals genoemd in artikel 2.3 lid 1 van de AV 2012.
3. Bij gebreke van tijdige betaling van de in lid 1 en lid 2 van dit artikel genoemde bedragen, is koper zonder ingebrekestelling in verzuim overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW en zal over de periode vanaf de in de overeenkomst aangegeven betaaldatum tot aan de datum van betaling een door burgemeester en wethouders (jaarlijks) vastgestelde rente zijn verschuldigd.

Artikel 2.3 Eigendomsoverdracht

1. Uiterlijk op de in de koopovereenkomst vermelde datum dient de eigendomsoverdracht plaats te vinden.
2. Indien de volledige koopprijs niet is voldaan op de in de koopovereenkomst vermelde uiterste datum van eigendomsoverdracht, of indien koper anderszins niet overgaat tot afname van de grond, dan zal de eigendomsoverdracht niet plaatsvinden en is de gemeente gerechtigd de overeenkomst, zonder rechterlijke tussenkomst, te ontbinden. Voor zover de gemeente meer schade lijdt, heeft zij, naast de boete zoals bedoeld in artikel 2.13 van de AV 2012, recht op aanvullende schadevergoeding.

Artikel 2.4 Staat van overdracht

De onroerende zaak wordt aanvaard in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het notarieel transport.

Artikel 2.5 Vervroegde ingebruikneming

1. Vooruitlopend op de eigendomsoverdracht kan koper schriftelijk en gemotiveerd verzoeken om de onroerende zaak vervroegd in gebruik te mogen nemen. Nadat burgemeester en wethouders hiertoe schriftelijk toestemming hebben verleend, kan koper de onroerende zaak vervroegd in gebruik nemen doch niet eerder dan nadat koper de volledige koopprijs heeft voldaan. De gemeente kan hieraan nadere voorwaarden verbinden.
2. De onroerende zaak is voor rekening en risico van koper met ingang van de datum van ingebruikneming. Koper dient er rekening mee te houden dat het vervroegd in gebruik nemen van de onroerende zaak juridische en fiscale gevolgen kan hebben, welke geheel voor rekening en risico komen van koper.

Artikel 2.6 Lasten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop alsmede die met betrekking tot de overdracht en de ingebruikneming zijn voor rekening van koper.

2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de datum van eigendomsoverdracht of, indien hiervan sprake is, met ingang van de datum van vervroegde ingebruikneming voor rekening van koper.

Artikel 2.7 Tekening/over- en ondermaat

1. Van de koopovereenkomst maakt een tekening deel uit waarop de over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven.
2. Verschil tussen de werkelijke grootte van de onroerende zaak, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster en de grootte zoals die in de koopovereenkomst en op de daarbij behorende tekening is aangegeven, wordt niet verrekend tenzij deze afwijking meer dan vijf procent van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte bedraagt of het te verrekenen bedrag minimaal € 750,00 bedraagt, in welk geval verrekening plaatsvindt over de totale oppervlakte. De verrekening ten gunste van koper zal enkel geschieden, indien koper binnen drie maanden nadat koper door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting daartoe schriftelijk verzoekt.

Artikel 2.8 Terreingrenzen

1. Voor start bouw zullen de grenzen van de onroerende zaak door de gemeente in overleg met koper worden aangewezen.
2. De grenzen worden slechts eenmaal op kosten van de gemeente aangewezen. Indien koper opnieuw om aanwijzing vraagt, zullen de kosten die hiermee zijn gemoeid door koper worden gedragen.
3. Partijen geven op grond van artikel 104 van de Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel/de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting door het Kadaster. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.
4. Koper machtigt de gemeente de kadastrale uitmeting van de onroerende zaak aan het Kadaster te verzorgen.

Artikel 2.9 Faillissement en beslag

1. Indien koper voor de datum van eigendomsoverdracht in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling of gerechtelijke schuldsanering van koper is aangevraagd of in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap alsmede wanneer er executoriaal beslag op zaken en vermogensrechten van koper wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is.
2. Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel en de onroerende zaak op dat moment reeds door koper in gebruik is genomen, dan is koper na een eerste verzoek daartoe door de gemeente verplicht de onroerende zaak onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling van de onroerende zaak. Alle kosten die daarmee gepaard gaan, komen voor rekening van koper.
3. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten voortvloeiende uit de koopovereenkomst en de AV 2012 te boven gaan.

Artikel 2.10 Aansprakelijkheid meerdere personen als koper

Indien in de koopovereenkomst meer dan één natuurlijke- en/of rechtsperso(n)en als koper staat genoemd, zijn deze (rechts)personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de koopovereenkomst.

Artikel 2.11 Gedoogplicht

1. Koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven de onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen.
2. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met koper.
3. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van koper dient te komen zal door de gemeente, naar keuze van koper, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan koper worden vergoed.
4. Artikel 2.15 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.12 Nutsvoorzieningen

1. De te realiseren woning(en), (maatschappelijke) voorziening(en) en/of het commercieel onroerend goed dienen door of namens koper blijvend te worden aangesloten op het, door of namens de gemeente, aangelegde rioleringsstelsel en op de overige openbare nutsvoorzieningen, zoals water, elektriciteit en, indien van toepassing, gas en stadsverwarming. Koper dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de gemeente (voor wat betreft de riolering) en de nutsbedrijven (voor wat betreft de overige openbare nutsvoorzieningen). Alle aansluitkosten komen voor rekening van koper. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdiensbaarheden en/of opstalrechten indien de gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.
2. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.13 Niet-nakoming van verplichtingen

1. Koper verbeurt zonder rechtelijke tussenkomst bij niet-, niet tijdige-, of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2012, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn waarin niet tijdig is nagekomen, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopprijs tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig ander artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling van toepassing is.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel, behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit de koopovereenkomst en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2012 in rechte nakoming te vorderen of de koopovereenkomst te ontbinden.
3. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.14 Kettingbeding en derdenbeding

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe aangewezen artikelen in de koopovereenkomst en de AV 2012, bij vervreemding van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen in de notariële akte woordelijk

op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van honderdduizend euro (€ 100.000,-) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 is bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 2.15 Kwalitatieve verplichting

1. De in de koopovereenkomst en de AV 2012 daartoe aangewezen artikelen rusten als kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak en gaan van rechtswege over op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen.
2. De in lid 1 bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Hoofdstuk 3: Bepalingen die altijd van toepassing zijn in geval van particulier opdrachtgeverschap

Artikel 3.1 Geldigheid

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij elke overeenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente en haar koper(s) in geval van particulier opdrachtgeverschap.

Artikel 3.2 Bouwrijpe staat

De onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat. Bij vervroegde ingebruikneming wordt de onroerende zaak echter feitelijk ter beschikking gesteld in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.

Artikel 3.3 Bouwplan

1. Koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig een op de in de koopovereenkomst aangegeven datum door koper voorgelegd en door de gemeente goedgekeurd bouwplan.
2. Koper verbindt zich geen aanvraag omgevingsvergunning te doen voordat de gemeente het bouwplan heeft goedgekeurd.
3. Koper dient voor of uiterlijk op de in de koopovereenkomst aangegeven datum een omgevingsvergunning in bezit te hebben, overeenkomstig het alsdan goedgekeurde bouwplan.
4. Koper is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, et cetera, die benodigd zijn voor de realisatie van het bouwplan.

Artikel 3.4 Terugleveringsverplichting

1. Indien niet uiterlijk binnen drie (3) jaar na eigendomsoverdracht de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is, zal koper binnen vier weken na eerste verzoek van de gemeente het juridisch eigendom van de onroerende zaak terugleveren aan de gemeente, tegen restitutie door de gemeente aan koper van negentig procent (90%) van de actuele grondwaarde met een maximum van negentig procent (90%) van de door koper voor de desbetreffende onroerende zaak betaalde koopprijs, tenzij in de koopovereenkomst een ander percentage is bepaald.
2. De onroerende zaak zal bij teruglevering als bedoeld in lid 1 van dit artikel worden overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt en koper zal daarbij aan de gemeente de eventuele schade vergoeden die zij lijdt door de veranderde toestand van de onroerende zaak ten opzichte van de staat waarin de onroerende zaak zich bevond op de datum van levering zoals bedoeld in artikel 2.3 van de AV 2012. De hiervoor bedoelde schade kan ondermeer bestaan uit de kosten van sloop van reeds door koper gerealiseerde bebouwing of de daartoe uitgevoerde voorbereidingswerkzaamheden.
3. Alle kosten en verschuldigde belastingen ter zake van een teruglevering als bedoeld in lid 1 van dit artikel, zijn voor rekening en risico van koper.
4. Zolang de bebouwing niet voltooid en gebruiksklaar is, mag koper de onroerende zaak niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders vervreemden. Op basis van een door koper schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek kan toestemming tot vervreemding door burgemeester en wethouders worden verleend. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.

5. Het bepaalde in lid 4 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
 - a. overlijden van koper of één van zijn gezinsleden;
 - b. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - c. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
6. Bij niet-nakoming van het bepaalde in lid 4 van dit artikel is koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van honderdduizend euro (€ 100.000,-).

Artikel 3.5 Milieukundig onderzoek

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak is een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport dat bij de gemeente kan worden ingezien. In dit rapport is de milieukundige toestand van de bodem van de onroerende zaak omschreven en hieruit blijkt dat de bodem van de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit houdt in dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven dermate schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of anderszins onaanvaardbaar zijn, op grond waarvan de bodem ongeschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming.
2. Indien voor de datum van het verlijden van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikname van de onroerende zaak zou blijken van de aanwezigheid van de in lid 1 van dit artikel bedoelde stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van koper in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij, zonder dat de bodem wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft koper het recht eenzijdig de overeenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst. De door koper reeds verrichte betalingen zullen volledig aan hem worden gerestitueerd.
3. Het (rest)risico van aanwezigheid van verontreinigde grond welke niet blijkt uit dit bodemonderzoek doch na eigendomsoverdracht of feitelijke ingebruikname bij afgraving wel aanwezig blijkt te zijn, is voor rekening van de koper waarvoor de koper de gemeente niet aansprakelijk stelt en vrijwaart voor aanspraken van derden.
4. Indien de koper aanvullend bodemonderzoek wenst te plegen in de onroerende zaak, is hij daartoe gerechtigd. De hieraan gelieerde (on)kosten zijn volledig voor rekening en risico van de koper.
5. De koper dient voor eigen rekening en risico een sonderingsonderzoek te laten verrichten teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem op het verkochte.
6. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan bodemvreemde materialen als: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij zich hierin onaanvaardbare stoffen bevinden zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

Artikel 3.6 Ontgraving, afvoer zand en grond

1. De gemeente kan, in daarvoor in aanmerking komende gevallen, eisen dat, alvorens door koper met het doen van ontgravingen in de onroerende zaak wordt begonnen, door en voor rekening van koper voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van verzakkingen van of in de aangrenzende gebouwen, terreinen, wegen, vaarwegen of oevers.
2. Koper is verplicht ter plaatse van de tuinen een laag van minimaal vijftig (50) centimeter grond aan te brengen. Deze grond kan koper om niet betrekken uit de gemeentelijke

depots. De hieraan verbonden vervoerskosten komen voor rekening van koper.

3. Koper is verplicht de (zwarte) grond welke vrijkomt bij de (her)inrichting van tuinen/of binnenterrein op de aan koper uitgegeven onroerende zaak – voor zover die grond niet op voornoemde onroerende zaak kan worden (her)verdeeld– af te (laten) voeren naar een recyclingmaatschappij. De, met het transport naar en de inname door voornoemde recyclingmaatschappij gemoeide, transport– en keuringskosten komen geheel voor rekening van koper.
4. Koper is verplicht een eventueel overschot aan zand ter beschikking te stellen aan de gemeente door deze af te voeren naar een door de gemeente aan te wijzen locatie. De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van koper. De gemeente zal hiervoor geen vergoeding verstrekken.
5. Bij overtreding van het bepaalde in lid 3 en 4 van dit artikel verbeurt de koper – nadat de overtreding is geconstateerd– ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 25.000,-) onverminderd de bevoegdheid van de verkoper om de ongewijzigde nakoming van het bepaalde in lid 3 en 4 van dit artikel te vorderen.
6. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 3.7 Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop

De gemeente kan aan koper opleggen een verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop. Dit wordt in de koopovereenkomst verder uitgewerkt.

Hoofdstuk 4: Bepalingen die altijd van toepassing zijn in geval van overige woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed

Titel A: algemeen

Artikel 4.1 Geldigheid

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij elke overeenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente en haar koper(s) in geval van overige woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed.

Artikel 4.2 Bouwplan

1. Koper bouwt de onroerende zaak overeenkomstig het in de koopovereenkomst overeengekomen bouwplan.
2. Een eventuele wijziging van het bouwplan als genoemd in lid 1 van dit artikel kan alleen geschieden na toestemming van burgemeester en wethouders en kan gevolgen hebben voor de overeengekomen koopprijs.
3. Koper is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen etc. die benodigd zijn voor de realisatie van het bouwplan.

Artikel 4.3 Terugleveringsverplichting

1. Indien niet uiterlijk binnen drie (3) jaar na eigendomsoverdracht de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is, zal koper binnen vier weken na eerste verzoek van de gemeente het juridisch eigendom van de onroerende zaak terugleveren aan de gemeente, tegen restitutie door de gemeente aan koper van negentig procent (90%) van de actuele grondwaarde met een maximum van negentig procent (90%) van de door koper voor de desbetreffende onroerende zaak betaalde koopprijs, tenzij in de koopovereenkomst een ander percentage is bepaald.
2. De onroerende zaak zal bij teruglevering als bedoeld in lid 1 van dit artikel worden overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt en koper zal daarbij aan de gemeente de eventuele schade vergoeden die zij lijdt door de veranderde toestand van de onroerende zaak ten opzichte van de staat waarin de onroerende zaak zich bevond op de datum van levering zoals bedoeld in artikel 2.3 van de AV 2012. De hiervoor bedoelde schade kan ondermeer bestaan uit de kosten van sloop van reeds door koper gerealiseerde bebouwing of de daartoe uitgevoerde voorbereidingswerkzaamheden.
3. Alle kosten en verschuldigde belastingen ter zake van een teruglevering als bedoeld in lid 1 van dit artikel zijn voor rekening en risico van koper.
4. Zolang de bebouwing niet voltooid en gebruiksklaar is, mag koper de onroerende zaak niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders vervreemden. Op basis van een door koper schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek kan toestemming tot vervreemding door burgemeester en wethouders worden verleend. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
5. Het bepaalde in lid 4 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.

6. Bij niet-nakoming van het bepaalde in lid 4 van dit artikel is koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van honderdduizend euro (€ 100.000,-).

Artikel 4.4 Milieukundig onderzoek

1. Wanneer de onroerende zaak bestemd is voor woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed, is omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport dat bij de gemeente kan worden ingezien. In dit rapport is de milieukundige toestand van de bodem van de onroerende zaak omschreven en hieruit blijkt dat de bodem van de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit houdt in dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven dermate schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of anderszins onaanvaardbaar zijn, op grond waarvan de bodem ongeschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming.
2. Indien voor de datum van het verlijden van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikname van de onroerende zaak zou blijken van de aanwezigheid van de in lid 1 van dit artikel bedoelde stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van koper in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij, zonder dat de bodem wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft koper het recht eenzijdig de overeenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst. De door koper reeds verrichte betalingen zullen volledig aan hem worden gerestitueerd.
3. Het (rest)risico van aanwezigheid van verontreinigde grond welke niet blijkt uit dit bodemonderzoek doch na eigendomsoverdracht of feitelijke ingebruikname bij afgraving wel aanwezig blijkt te zijn, is voor rekening van de koper waarvoor de koper de gemeente niet aansprakelijk stelt en vrijwaart voor aanspraken van derden.
4. Indien de koper aanvullend bodemonderzoek wenst te plegen in de onroerende zaak, is hij daartoe gerechtigd. De hieraan gelieerde (on)kosten zijn volledig voor rekening en risico van de koper.
5. De koper dient voor eigen rekening en risico een sonderingsonderzoek te laten verrichten teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem op het verkochte.
6. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan bodemvreemde materialen als: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij zich hierin onaanvaardbare stoffen bevinden zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

Artikel 4.5 Ontgraving, afvoer zand en grond

1. De gemeente kan, in daarvoor in aanmerking komende gevallen, eisen dat, alvorens door koper met het doen van ontgravingen in de onroerende zaak wordt begonnen, door en voor rekening van koper voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van verzakkingen van of in de aangrenzende gebouwen, terreinen, wegen, vaarwegen of oevers.
2. Koper is verplicht ter plaatse van de tuinen een laag van minimaal vijftig (50) centimeter grond aan te brengen. Deze grond kan koper om niet betrekken uit de gemeentelijke depots. De hieraan verbonden vervoerskosten komen voor rekening van koper.

3. Koper is verplicht de (zwarte) grond welke vrijkomt bij de (her)inrichting van tuinen/of binnenterrein op de aan koper uitgegeven onroerende zaak – voor zover die grond niet op voornoemde onroerende zaak kan worden (her)verdeeld– af te (laten) voeren naar een recyclingmaatschappij. De, met het transport naar en de inname door voornoemde recyclingmaatschappij gemoeide, transport– en keuringskosten komen geheel voor rekening van koper.
4. Koper is verplicht een eventueel overschot aan zand ter beschikking te stellen aan de gemeente door deze af te voeren naar een door de gemeente aan te wijzen locatie. De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van koper. De gemeente zal hiervoor geen vergoeding verstrekken.
5. Bij overtreding van het bepaalde in lid 3 en 4 van dit artikel verbeurt de koper – nadat de overtreding is geconstateerd– ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,-) onverminderd de bevoegdheid van de verkoper om de ongewijzigde nakoming van het bepaalde in lid 3 en 4 van dit artikel te vorderen.
6. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 4.6 Leerlingstelsel voor bouwberoepen in Almere

Door ondertekening op 6 oktober 2010 van Convenant 'Bouwvolume voor opleidingen in Flevoland' heeft de gemeente de inspanningsverplichting op zich genomen om elk jaar bouwvolume uit te geven aan de in artikel 4 van het Convenant genoemde bouwende en voor de bouw opdrachtgevende partijen. In het kader van vorenstaande heeft koper de inspanningsverplichting om in samenwerking met de gemeente het in de koopovereenkomst omschreven c.q. het op de bij de koopovereenkomst gekochte gronden te realiseren werk (voor een gedeelte) door middel van Beroeps Praktijk Vormende plaatsen voor leerlingen, woonachtig in Flevoland, te realiseren. Dit kan geschieden in de vorm van een leerlingbouwplaats (te erkennen door Fundeon te Zwolle) dan wel in de vorm van een individuele Beroeps Praktijk Vormende plaats. Koper zal hiertoe contact opnemen met Bouwopleidingen Rolbij te Lelystad.

Titel B: overige woningbouw

Artikel 4.7 Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop

De gemeente kan aan koper opleggen een verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop. Dit wordt in de koopovereenkomst verder uitgewerkt.

Artikel 4.8 Functiebescherming sociale huurwoningen (in geval van sociale huur)

1. Koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) verplicht zich de op de verkochte onroerende zaak te stichten woning(en) uitsluitend te zullen gebruiken als sociale huurwoning(en). Het is koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders niet toegestaan om de te stichten woning(en) anders te gebruiken dan als sociale huurwoning(en).
2. Aan de toestemming als bedoeld in lid 1 van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden omtrent de fasering van de omzetting en het te betalen bedrag aan de gemeente als gevolg van de meerwaarde van de onroerende zaak door deze omzetting. De meerwaarde, en daarmee het te betalen bedrag, zal worden vastgesteld door het verschil te nemen tussen de destijds in de koopovereenkomst vermelde koopprijs inclusief de indexering zoals vermeld in de koopovereenkomst, en de op het moment van toestemming door de gemeente gehanteerde grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen.

3. Deze bepaling geldt voor een periode van dertig (30) jaar na datum van eerste notarieel transport. Partijen kunnen onder nader te bepalen (financiële) voorwaarden overeenkomen dat een kortere instandhoudingstermijn wordt gehanteerd, met een minimum van vijftien (15) jaar. Dit dient expliciet te zijn opgenomen in de koopovereenkomst.
4. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 4.9 Omzetting huur naar koop (in geval van huur)

1. Indien koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) zich overeenkomstig de koopovereenkomst verbindt huurwoningen te bouwen, is koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) verplicht om bij omzetting van deze huurwoningen in koopwoningen voorafgaand hieraan schriftelijk en gemotiveerd toestemming te vragen aan burgemeester en wethouders.
2. Aan de toestemming als bedoeld in lid 1 van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden omtrent de fasering van de omzetting en het te betalen bedrag aan de gemeente als gevolg van de meerwaarde van de onroerende zaak door deze omzetting. De meerwaarde, en daarmee het te betalen bedrag, zal worden vastgesteld door het verschil te nemen tussen de destijds in de koopovereenkomst vermelde koopprijs inclusief de indexering zoals vermeld in de koopovereenkomst, en de op het moment van toestemming door de gemeente gehanteerde grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen.
3. Deze bepaling geldt voor een periode van dertig (30) jaar na datum van eerste notarieel transport. Partijen kunnen onder nader te bepalen (financiële) voorwaarden overeenkomen dat een kortere instandhoudingstermijn wordt gehanteerd, met een minimum van vijftien (15) jaar. Dit dient expliciet te zijn opgenomen in de koopovereenkomst.
4. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 4.10 Overdracht bij koop-/aannemingsovereenkomst

Het is koper toegestaan de onroerende zaak te vervreemden, eventueel voordat de bebouwing tot stand is gekomen, als deze vervreemding geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en (een) derde(n) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst ten behoeve van de bouw van woningen en/of appartementen op de verkochte grond, onder de voorwaarden dat:

1. In de tussen koper en zijn koper(s) te sluiten overeenkomst(en) wordt opgenomen de verplichting ten opzichte van de gemeente dat die kopers de door hen gekochte grond door of namens koper zullen doen bebouwen overeenkomstig een door de gemeente goedgekeurd bouwplan.
De koper zal daarbij deze verplichting namens de gemeente aanvaarden.
2. Koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw en de gestelde termijnen, waartoe hij zich tegenover de gemeente en de hiervoor in lid 1 bedoelde kopers heeft verplicht.

Titel C: (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed

Artikel 4.11 Wijzigen bestemming en gebruik

1. Het is koper, nu en in de toekomst, niet toegestaan om het gebruik c.q. de bestemming van de onroerende zaak, zoals omschreven in de koopovereenkomst, behoudens schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders te wijzigen. Aan de toestemming kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.
2. Bij overtreding van het gestelde in lid 1 van dit artikel zal koper, zonder rechterlijke tussenkomst, een boete verbeuren van tienduizend euro (€ 10.000,-) per dag dat de overtreding voortduurt.

3. 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.
4. Artikel 2.15 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 4.12 Vervreemdingsverbod bedrijfswoning

1. Het is koper verboden de door of namens hem te bouwen dan wel reeds gebouwde bedrijfswoning met het daarbij behorende perceelsgedeelte afzonderlijk van de rest van de onroerende zaak te vervreemden.
2. Bij overtreding van het in lid 1 van dit artikel genoemde vervreemdingsverbod verbeurt koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk na constatering van het feit van de zonder toestemming gerealiseerde verkoop, opeisbare boete van honderdduizend euro (€ 100.000,-).
3. Artikel 2.15 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 4.13 Betaling bij uitbreiding BVO

1. Indien koper c.q. zijn rechtsopvolger(s) nadat de overdracht van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden, het aantal vierkante meters BVO wenst uit te breiden, is koper c.q. zijn rechtsopvolger(s) verplicht tot voldoening van een bedrag aan de gemeente, berekend op basis van het aantal meer te realiseren vierkante meters BVO dan de in de eerste notariële akte aangegeven bebouwing, tegen de alsdan door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen.
2. Het in lid 1 van dit artikel bedoelde bedrag dient aan de gemeente te worden voldaan binnen dertig dagen na dagtekening van de voor de uitbreiding verleende omgevingsvergunning of aanvang van de bouwactiviteiten.
3. 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.
4. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, is koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van honderdduizend euro (€ 100.000,-).
5. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.