



- Partijen op [DATUM] een reserveringsovereenkomst voor kavel @@@ in gebied [NAAM] hebben ondertekend;
- Koper op @@@ goedkeuring heeft ontvangen op zijn Bouwplan, dossiernummer @@@;
- Koper op @@@ een aanvraag om omgevingsvergunning heeft ingediend bij de Gemeente, overeenkomstig het hiervoor bedoelde goedgekeurde Bouwplan, dossiernummer @@@;

OF

- Aan koper op @@@ een omgevingsvergunning is verleend, dossiernummer @@@;
- deze overwegingen een integraal onderdeel vormen van de overeenkomst.

### **Komen het volgende overeen:**

#### **I. Onderwerp en toepasselijke voorwaarden**

1. Koper koopt van de Gemeente een kavel met een totale oppervlakte van circa [AANTAL] m<sup>2</sup>, gelegen in plangebied [PLANGEBIED] te Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie [SECTIE], nummer [NUMMER] (gedeeltelijk), plaatselijk bekend als [GEBIEDSNAAM EN KAVELNUMMER] te Almere, een en ander zoals is aangegeven op de uitgiftetekening, d.d.@@@, laatstelijk gewijzigd d.d. @@@, archiefnummer @@@ (bijlage A) (hierna: de Kavel of de Onroerende Zaak).
2. De Kavel is bestemd voor het ontwerp en de bouw van één woning<sup>1</sup>.
3. Op deze koopovereenkomst (hierna: de Overeenkomst) zijn van toepassing de bepalingen van kavelpaspoort “@@@” (hierna: Kavelpaspoort) (bijlage B) alsmede de Algemene Verkoopvoorwaarden 2012 van de Gemeente Almere (hierna: AV 2012), vastgesteld bij collegebesluit van 24 april 2012 (bijlage C). De Koper verklaart bekend te zijn met genoemd Kavelpaspoort alsmede de AV 2012, een exemplaar van het Kavelpaspoort alsmede de AV 2012 te hebben ontvangen en met de inhoud van genoemd Kavelpaspoort alsmede de AV 2012 in te stemmen.

#### **II. Koopprijs<sup>2</sup>**

1. De Koper is aan de Gemeente voor de Kavel een koopprijs verschuldigd van € [BEDRAG] (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN]) (hierna: de Koopprijs).
  - OPTIONEEL<sup>3</sup>: De Gemeente verklaart dat de Kavel is aan te merken als een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Op grond van de analoge toepassing van paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968 is geen omzetbelasting en overdrachtsbelasting verschuldigd. Indien de grond door de Koper vóór de notariële overdracht, maar zonder toestemming van de Gemeente in gebruik wordt genomen, vervalt op grond van wettelijke regelgeving de vrijstelling van omzetbelasting. De financiële consequenties hiervan komen volledig voor rekening en risico van de Koper.
  - OPTIONEEL<sup>4</sup>: De koopprijs is inclusief omzetbelasting.
2. In aanvulling op artikel 2.2 lid 1 AV 2012 dient uiterlijk op [DATUM]<sup>5</sup> een aanbetaling van

<sup>1</sup>Let op: kijk in het kavelpaspoort voor de exacte benaming.

<sup>2</sup>Let op: het fiscale regime kan per verkoop verschillen, bij twijfel vraag hierover advies aan Grondzaken.

<sup>3</sup>Er is sprake van een bouwterrein in fiscale zin, deze valt onder §17(4).

<sup>4</sup>Er is sprake van een bouwterrein in fiscale zin maar deze valt niet langer onder §17.4 (bijv. De Laren)

10% van de Koopprijs van de Kavel, derhalve een bedrag van € [BEDRAG] (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN]), door de Koper te zijn betaald. Koper zal hiertoe separaat een factuur worden gezonden. De reeds betaalde reserveringsvergoeding wordt bij notarieel transport verrekend met de Koopprijs, mits de reservering leidt tot eigendomsoverdracht van de Kavel.

3. OPTIONEEL 1: De reserveringsvergoeding is aan te merken als een vooruitbetaling op de Koopprijs. Omdat over de Koopprijs geen omzetbelasting is verschuldigd, is ook de reserveringsvergoeding vrij van omzetbelasting.
4. OPTIONEEL 2: De reserveringsvergoeding is aan te merken als een vooruitbetaling op de Koopprijs. Omdat over de Koopprijs omzetbelasting is verschuldigd, is ook over de reserveringsvergoeding omzetbelasting verschuldigd. De omzetbelasting is begrepen in het bedrag van de reserveringsvergoeding.
5. In plaats van de in de leden 2 en 3 van dit artikel genoemde Aanbetaling te voldoen kan Koper binnen @@@ dagen na ondertekening van de Overeenkomst een aan de Gemeente te verstrekken van een in Nederland gevestigde toegelaten bankinstelling afkomstige bankgarantie voor een bedrag van € @@@ (zegge: @@@ euro). De bankgarantie dient bij de Gemeente te worden gesteld. De bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot tenminste één maand na @@@<sup>6</sup> en de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de garantie aan de Gemeente zal uitkeren. De bankgarantie vervalt, indien en zodra Koper aan al zijn verplichtingen gevolg heeft gegeven. De Gemeente zal alsdan de bankinstelling berichten dat de door hen ten behoeve van Koper gestelde bankgarantie kan vervallen.
6. Indien de Gemeente de aanbetaling niet tijdig op haar rekening heeft ontvangen dan wel de bankgarantie niet tijdig is gesteld, wordt deze Overeenkomst daardoor van gemeentewege eenzijdig ontbonden. De Gemeente is dan volledig vrij om de Kavel aan (een) andere gegadigde(n) aan te bieden. Indien de aanbetaling na deze termijn alsnog wordt ontvangen, stort de Gemeente het betaalde onverwijld terug op de rekening van Koper.
7. De volledige Koopprijs, inclusief de (eventueel) verschuldigde rente en belastingen, is verschuldigd op de datum van notarieel transport of zoveel eerder als de grond, na schriftelijke toestemming van de Gemeente, in gebruik mag worden genomen.
8. Het in artikel 2.2 lid 3 van de AV 2012 bedoelde rentepercentage bedraagt voor het jaar [JAAR] [AANTAL] %.

### III. Tijdstip van aanvaarding / notariële akte

1. a. Het notarieel transport van de Kavel zal uiterlijk op [DATUM]<sup>7</sup> plaatsvinden.
- b. In aanvulling op artikel 2.3 lid 1 AV 2012 zal het verlijden van de notariële akte niet eerder plaatsvinden dan nadat er op het door de Gemeente goedgekeurde Bouwplan een omgevingsvergunning is verleend, voor wat betreft de op de Kavel te stichten bebouwing.

---

<sup>5</sup> 1 maand na ondertekening

<sup>6</sup> 16 maanden na aanvang reservering

<sup>7</sup> 16 maanden na aanvang reservering

2. Koper is bevoegd een notaris aan te wijzen, welke de akte van levering zal verlijden en dient verkoper uiterlijk een maand voor het notarieel transport hieromtrent te informeren.
3. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat hij de Kavel niet in gebruik mag nemen, tenzij sprake is van toestemming als bedoeld in artikel 2.5 AV 2012 of op het moment dat hij de eigendom van de Kavel bij notarieel transport heeft verkregen. Verkrijgt Koper toestemming van de Gemeente dan is Koper verplicht om de ingebruikneming te melden bij de Belastingdienst.
4. Neemt Koper de Kavel toch eerder in gebruik dan dat notarieel transport heeft plaatsgevonden, en heeft hij daarvoor geen toestemming gekregen van de Verkoper, dan

OPTIONEEL 1: vervalt de vrijstelling van overdrachts- en omzetbelasting. Verkoper is dan genoodzaakt de Kavel belast met 21% omzetbelasting te leveren. Koper ontvangt hiervoor een factuur van Verkoper welke uiterlijk op datum van notarieel transport moet zijn voldaan. Tevens komen alle uit het vervroegd in gebruik nemen van de Kavel voortvloeiende kosten en aansprakelijkheid voor rekening en risico van Koper. Bij eerdere ingebruikname dan lid 3 van dit artikel handelt Koper in strijd met deze overeenkomst en is Koper een boete verschuldigd.

OPTIONEEL 2<sup>8</sup>: komen alle uit het vervroegd in gebruik nemen van de Kavel voortvloeiende kosten en aansprakelijkheid voor rekening en risico van Koper. Bij eerdere ingebruikname dan lid 3 van dit artikel handelt Koper in strijd met deze overeenkomst en is Koper een boete verschuldigd.

#### **IV. Bouwplan**

In aanvulling op artikel 3.3 AV 2012 dient Koper voor of uiterlijk op @@@ een omgevingsvergunning in bezit te hebben, overeenkomstig het alsdan goedgekeurde Bouwplan.

#### **V. Staat van overdracht, bijzondere lasten en beperkingen**

1. De Kavel wordt geleverd en aanvaard in bouwrijpe staat, dan wel – in geval van vervroegde ingebruikneming – in de staat waarin de Kavel zich bij deze vervroegde ingebruikneming bevindt.
2. De Gemeente is bevoegd tot levering van de Kavel.
3. De Kavel is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
4. Voor de Gemeente bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
5. Voor zover de Gemeente bekend bij het ondertekenen van de Overeenkomst, is de Kavel niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5, noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht gemeenten;

---

<sup>8</sup> Indien er sprake is van een bouwterrein in fiscale zin maar deze valt niet langer onder §17.4 (bijv. De Laren)

6. Voor zover de Gemeente bekend bij het ondertekenen van de Overeenkomst, is de Kavel niet onderhevig aan gemeentelijke- en/of niet-gemeentelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.
7. De Gemeente zal de Kavel leveren vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
8. Indien bij notarieel transport blijkt dat er sprake is van bijzondere lasten en beperkingen, beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die bij het sluiten van de Overeenkomst niet bekend waren en die belemmerend werken voor de ingebruikname van de Kavel, 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.

#### **VI. Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop**

De gemeente staat toe dat Koper haar rechten op overdracht van de Kavel overdraagt aan de Koper(s) (eindgebruiker(s)) van de door Koper op de Kavel te bouwen woning, onder de voorwaarde dat de tussen eindgebruiker(s) en Koper te sluiten overeenkomst het navolgende artikel integraal wordt opgenomen:<sup>9</sup>

In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.7 van de AV 2012 (Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop) geldt het volgende:

1. Koper verplicht zich de op de Kavel te bouwen c.q. gebouwde woning gedurende twee achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de woning, uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.
2. Het is Koper gedurende de in lid 1 gestelde termijn niet toegestaan de woning en/of de Kavel te vervreemden. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.
3. De termijn zoals bedoeld in lid 1 vangt aan op de datum waarop Koper (met zijn eventuele gezinsleden) als bewoner(s) van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen is ingeschreven.
4. Het bepaalde in lid 1 en lid 2 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.
5. Burgemeester en wethouders kunnen na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 2. Ontheffing wordt verleend, mits Koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen overlegt, in het geval van:
  - a. verandering van werkkring van Koper of van diens partner op grond waarvan redelijkerwijs uit Almere verhuisd dient te worden;

<sup>9</sup> Alinea opnemen als kavel gekocht wordt door een architect om niet zelf te wonen en in geval van BVEA. Levering kan dan plaatsvinden in een ABC constructie.

- b. ontbinding van het huwelijk van Koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;
- c. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van Koper of zijn eventuele gezinsleden;

Aan de ontheffing kunnen door burgemeester en wethouders nadere voorwaarden worden verbonden.

6. 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 vijftigduizend euro (€ 50.000,-).
7. De in het voorgaande lid bedoelde boete moet worden voldaan binnen veertien dagen na een daartoe strekkende mededeling door de Gemeente, doch in ieder geval uiterlijk op het tijdstip dat de Kavel en/of de daarop te bouwen c.q. gebouwde woning aan derden in juridische of economische eigendom zal worden overgedragen dan wel zal worden bezwaard met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht (m.u.v. het recht van hypotheek). De notaris, belast met de verkoop en eigendomsoverdracht van de Kavel en/of de daarop te bouwen c.q. gebouwde woning binnen de in lid 1 bedoelde termijn, dient bij de Gemeente te informeren of de in lid 5 bedoelde ontheffing is verleend. In het geval vorenbedoelde ontheffing niet is verleend, dient de notaris de in de in lid 6 bedoelde boete bij de verkopende partij in rekening te brengen en aan de Gemeente af te dragen. Voor zover nodig machtigt (Koper als) de verkopende partij de betreffende notaris onherroepelijk om te handelen als hiervoor omschreven.

## VII. Energievoorziening Noorderplassen West (VERPLICHT VOOR NPW)

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.12 van de AV 2012 (Nutsvoorzieningen) geldt het volgende:

### 1. Definities

In dit artikel wordt verstaan onder:

Aansluitvoorwaarden: het document waarin de algemene en technische (projectspecifieke) voorwaarden en eisen zijn omschreven waaraan installaties dienen te voldoen om in aanmerking te komen voor de levering van warmte en elektriciteit.

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, waarop de binnenhuisinstallaties van verbruikers kunnen worden aangesloten, ten behoeve van de levering van energie.

Grote zonneboiler: het totale systeem van zonnecollectoren, leidingen, pompen, warmtewisselaars, appendages, e.d., tot de aansluiting op het warmtenet, waarmee water door energie van de zon opgewarmd kan worden.

Warmte-infrastructuur: een stelsel van leidingen en installaties (inclusief meet- en regelinstallaties en appendages) inclusief opstallen en de grote zonneboiler, bedoeld voor het transport en distributie 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

## 2. Binnenhuisinstallatie, aansluitbijdrage

- a. Koper is verplicht de benodigde binnenhuisinstallatie(s) te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden van het energiebedrijf.
- b. Koper dient de voor de aansluiting verschuldigde aansluitbijdragen, de bijdrage aansluitkosten (BAK) en de bijdrage in de kosten voor de grote zonneboiler (BAK-duurzaam), 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. Koper is verplicht de binnenhuisinstallatie(s) aan te laten sluiten en aangesloten te houden op de warmte-infrastructuur van het energiebedrijf.

## 3. Levering warmte en elektriciteit

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

## 4. Energie-infrastructuur

- a. 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 doorhaling gemoede kosten voor rekening van het energiebedrijf komen.
- c. Koper verbeurt bij niet-, niet tijdige, of niet behoorlijke nakoming van de in sub a. genoemde verplichting, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van het energiebedrijf een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van € 250,- per dag dat genoemde verplichting niet wordt nagekomen na afloop van de termijn zoals deze is gesteld in de hiervoor bedoelde ingebrekestelling.

## 5. Kruipruimtes

- a. 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 en blijven.
- b. Koper is gelet op het bepaalde in sub a. 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 erfgrans van de

Onroerende Zaak ten opzichte van het openbaar gebied.

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

#### 6. Contact met energiebedrijf

Koper dient in verband met het bepaalde in dit artikel tijdig contact op te nemen met het energiebedrijf. Het energiebedrijf kan de aansluiting op de energie–infrastructuur ruim (enkele weken) vóór de oplevering garanderen als Koper een verzoek tot aansluiting 13 weken voor de start van de bouw heeft ingediend, voldaan is aan de aansluitvoorwaarden en de BAK en BAK–duurzaam is voldaan.

#### 7. Kettingbeding

Artikel 2.14 van de AV 2012 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.

### VIII. Energievoorziening Poort (VERPLICHT VOOR POORT)

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.12 van de AV 2012 (Nutsvoorzieningen) geldt het volgende:

#### 1. 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.

#### 2. Binnenhuisinstallatie, aansluitbijdrage

- a. Koper is verplicht de benodigde binnenhuisinstallatie(s) te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden van het energiebedrijf.
- b. 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. Koper is verplicht de binnenhuisinstallatie(s) aan te laten sluiten en aangesloten te houden op de warmte–infrastructuur van het energiebedrijf.

#### 3. Levering warmte en elektriciteit



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

#### 4. Energie–infrastructuur

- a. 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 gemoede kosten voor rekening van het energiebedrijf komen.
- c. Koper verbeurt bij niet–, niet tijdige, of niet behoorlijke nakoming van de in sub a. 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 10% van de alsdan geldende waarde van het registergoed en daarnaast € 250,- per dag dat genoemde verplichting niet wordt nagekomen na afloop van de termijn zoals deze is gesteld in de hiervoor bedoelde ingebrekestelling.

#### 5. Kruipruimtes

- a. 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. Koper is gelet op het bepaalde in sub a. 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 erfgrans van de Onroerende Zaak ten opzichte van het openbaar gebied.
- c. Koper dient er zorg voor te dragen dat het aansluitpunt voor de drainageleiding te allen tijde vrij toegankelijk is voor het energiebedrijf.

#### 6. Contact met energiebedrijf

Koper dient in verband met het bepaalde in de leden 2 tot en met 6 tijdig contact op te nemen met het energiebedrijf.

#### 7. Kettingbeding

Artikel 2.14 van de AV 2012 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.

### **IX. Legalisering bouwkundige situatie**

Koper zal over en weer ten nutte en ten laste van de aan Koper over te dragen Kavel en van de belendende kavels, voor zover nodig, vestigen de erfdienstbaarheden tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting om te dulden dat er ter uitvoering van de eerste goedgekeurde bouw (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het gebouw, ook indien deze uitbreiding na de eerste bouwrealisatie wordt uitgevoerd) eventueel met het burenen/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand worden gehouden en zo nodig hersteld of vernieuwd.

### **X. Erfafscheiding**

1. Wanneer Koper een erfafscheiding wenst te plaatsen, dient dit in beginsel te geschieden op de Kavel.
2. Als de belendende kavel (nog) eigendom is van de Gemeente geldt het volgende. Als Koper de erfafscheiding op de erfgrans wenst te plaatsen, is hiervoor toestemming van de Gemeente vereist. Voorwaarde voor het verlenen van de toestemming is dat Koper de Gemeente vrijwaart van enige aanspraak op deling en/of vergoeding van onkosten verbonden met de realisatie dan wel instandhouding van de erfafscheiding, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 49, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. De Gemeente zal derhalve nadrukkelijk niet gehouden zijn te delen in de kosten van de erfafscheiding.
3. De Gemeente behoudt zich het recht voor en de Koper verleent reeds nu voor alsdan toestemming aan de Gemeente om in afwijking van artikel 42 boek 5 Burgerlijk Wetboek, voorzover aan de Kavel grenzend, tot aan de perceelsgrens met bomen of heesters te (laten) beplanten.
4. Het bepaalde in artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat deze als kettingbeding in iedere opvolgende overeenkomst dient te worden opgenomen.

### **XI. Aanleg en in stand houding parkeerplaats(en) ALLEEN ALS KAVELPASPOORT PARKEREN OP EIGEN TERREIN VOORSCHRIJFT**

1. De Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening [AANTAL] van de openbare weg af, met auto's toegankelijke parkeerplaats(en) ter grootte van ten minste 2,50 meter x 5,00 meter per parkeerplaats in (half) verharding op eigen terrein aan te leggen en in stand te houden, op straffe van een boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,-) per niet gerealiseerde / niet in stand gehouden parkeerplaats per dag na eerste aanzegging door de Gemeente. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend.
2. Artikel 2.15 van de AV 2012 (kwalitatieve verplichting) 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 2.14 van de AV 2012.

### **XII. Buurtschap Nobelhorst Midden ALLEEN VOOR DE KAVELS IN NOBELHORST AFHANKELIJK VAN DE LIGGING ÉÉN VAN ONDERSTAANDE BEPALINGEN (X T/M XII) OPNEMEN**

1. Koper aanvaardt door het verlijden van de notariële akte van levering het lidmaatschap van de 'Vereniging buurtschap Nobelhorst Midden' (hierna: Buurtschap) en aanvaardt daarmee tevens de rechten en verplichtingen die uit dit lidmaatschap voortvloeien, zoals deze zijn vastgelegd in de statuten van dit Buurtschap welke als bijlage @@@ aan deze Overeenkomst zijn gehecht.
2. Ten behoeve van het lidmaatschap betaalt de eerste koper van de Onroerende Zaak een eenmalige startbijdrage (zogeneten entreegeld), groot € 200,-, aan het Buurtschap. Het entreegeld wordt betaald bij het verlijden van de notariële akte van levering van deze Overeenkomst. Verkoper zal het entreegeld doorstorten naar het Buurtschap.
3. Koper is vanwege het lidmaatschap contributie verschuldigd aan het Buurtschap. De hoogte daarvan wordt door het Buurtschap jaarlijks vastgesteld.
4. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 en lid 3 van dit artikel, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst/akte tot eigendomsoverdracht van de Onroerende Zaak.

### **XIII. Buurtschap Nobelhorst Zuid**

1. Koper aanvaardt door het verlijden van de notariële akte van levering het lidmaatschap van de 'Vereniging buurtschap Nobelhorst Zuid' (hierna: Buurtschap) en aanvaardt daarmee tevens de rechten en verplichtingen die uit dit lidmaatschap voortvloeien, zoals deze zijn vastgelegd in de statuten van dit Buurtschap welke als bijlage @@@ aan deze Overeenkomst zijn gehecht.
2. Ten behoeve van het lidmaatschap betaalt de eerste Koper van de Onroerende Zaak een eenmalige startbijdrage (zogeneten entreegeld), groot € 200,-, aan het Buurtschap. Het entreegeld wordt betaald bij het verlijden van de notariële akte van levering van deze Overeenkomst. Verkoper zal het entreegeld doorstorten naar het Buurtschap.
3. Koper is vanwege het lidmaatschap contributie verschuldigd aan het Buurtschap. De hoogte daarvan wordt door het Buurtschap jaarlijks vastgesteld.
4. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 en lid 3 van dit artikel, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende Overeenkomst/akte tot eigendomsoverdracht van de Onroerende Zaak.

### **XIV. Buurtschap Nobelhorst Noord**

1. Koper aanvaardt door het verlijden van de notariële akte van levering het lidmaatschap van de 'Vereniging buurtschap Nobelhorst Noord' (hierna: Buurtschap) en aanvaardt daarmee tevens de rechten en verplichtingen die uit dit lidmaatschap voortvloeien, zoals deze zijn vastgelegd in de statuten van dit Buurtschap welke als bijlage @@@ aan deze Overeenkomst zijn gehecht.
2. Ten behoeve van het lidmaatschap betaalt de eerste Koper van de Onroerende Zaak een eenmalige startbijdrage (zogeneten entreegeld), groot € 200,-, aan het Buurtschap. Het entreegeld wordt betaald bij het verlijden van de notariële akte van levering van deze Overeenkomst. Verkoper zal het entreegeld doorstorten naar het Buurtschap.
3. Koper is vanwege het lidmaatschap contributie verschuldigd aan het Buurtschap. De hoogte daarvan wordt door het Buurtschap jaarlijks vastgesteld.

4. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 en lid 3 van dit artikel, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende Overeenkomst/akte tot eigendomsoverdracht van de Onroerende Zaak.

#### **XV. Voorbehoud verwerving (OPTIONEEL)**

1. De Overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de Gemeente de Kavel vóór [DATUM]<sup>10</sup> heeft verworven.
2. Koper heeft geen recht op schadevergoeding ingeval blijkt dat de Gemeente de Onroerende Zaak niet heeft verworven op de in lid 1 bedoelde datum.

#### **XVI. Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur**

1. Op deze Overeenkomst is de Beleidsregel Wet BIBOB gemeente Almere 2017, (hierna: 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;
 De begrippen ‘ernstig gevaar’, ‘mindere mate van gevaar’, ‘strafbare feiten’, ‘in relatie staan tot’ en ‘feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden’ hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

#### **XVII. Ontbindende voorwaarden**

Bij ontbinding van de Overeenkomst is Koper een direct opeisbare boete verschuldigd van 10% van de Koopprijs van de Onroerende Zaak.

#### **XVIII. Slotbepalingen**

1. Deze Overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.

---

<sup>10</sup> 16 maanden na aanvang reservering

2. De Gemeente houdt bij de nakoming van wat in onderhavige Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van onder meer ruimtelijke ordenings-, 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. Deze Overeenkomst wordt eveneens geacht niet tot stand te zijn gekomen, indien zij niet uiterlijk op de laatste dag dat de reserveringsovereenkomst nog geldig is, door Koper ondertekend is.<sup>11</sup>
5. Ondertekening dient plaats te vinden door het paraferen van alle bladzijden van deze Overeenkomst en het plaatsens van de handtekening(en) op de aangegeven plaats onder het laatste artikel van deze Overeenkomst.

#### **XIX. Bijlagen**

1. Van onderhavige Overeenkomst maken de hierna genoemde voor akkoord geparafeerde bijlagen een integraal en onlosmakelijk deel uit en worden daartoe zo nodig mede door Partijen geparafeerd:
  - A. Uitgiftetekening d.d. [DATUM], laatstelijk gewijzigd d.d. @@@, met kenmerk [NUMMER];
  - B. Kavelpaspoort @@@;
  - C. Algemene Verkoopvoorwaarden 2012 van de gemeente Almere; OPTIONEEL<sup>12</sup>;
  - D. Spelregels bij geschakeld bouwen Particulier Opdrachtgeverschap ©juni 2014;
  - E. Informatieblad @@@;
  - F. Oprichtingsakte buurtschap Nobelhorst @@@;
  - G. Verklaring bouwrijpe grond @@@;
  - H. Akte van splitsing @@@;
  - I. Gebiedsspecifieke bijlage;
  - J. @@@.
2. Enige verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlage en vice versa.

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: \_\_\_\_\_

<sup>11</sup> let op bepaling aanvullende reservering invoegen waardoor het bepaalde in lid 4 niet van toepassing is.

<sup>12</sup> Regels verwijderen indien niet van toepassing

Datum: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

De Gemeente:

De Koper:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_