



mobiel :  
 e-mail :  
 (hierna (gezamenlijk): Koper);

hierna gezamenlijk: Partijen,

**In overweging nemende dat:**

- 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 Koopovereenkomst.

**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 als 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> [OPTIONEEL: met parkeerplaats op eigen terrein] conform het goedgekeurde Bouwplan. De Koper zal de Kavel niet anders gebruiken dan conform de overeengekomen bestemming, namelijk voor één woning [OPTIONEEL: met parkeerplaats op eigen terrein].
3. OPTIONEEL: De Kavel is bestemd voor het ontwerp en de bouw van één twee-onder-een-kapwoning [OPTIONEEL: met parkeerplaats op eigen terrein] conform het goedgekeurde Bouwplan. De andere helft van de twee-onder-een-kapwoning zal worden gerealiseerd op de naastliggende kavel met bouwnummer @@@. De Koper zal de Kavel niet anders gebruiken dan conform de overeengekomen bestemming, namelijk voor één twee-onder-een-kapwoning [OPTIONEEL: met parkeerplaats op eigen terrein].
4. OPTIONEEL: De Koper zal op de Kavel één woning<sup>2</sup> realiseren met een maximale Bruto-vloeroppervlakte (BVO) van @@@ m<sup>2</sup>. Het is de Koper zonder schriftelijke privaatrechtelijke toestemming niet toegestaan af te wijken van het maximale Bruto-vloeroppervlakte.

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

<sup>2</sup> Let op: kijk in het kavelpaspoort voor de exate benaming.

5. Op deze Koopovereenkomst (hierna: de Overeenkomst) zijn van toepassing de bepalingen van kavelpaspoort “@@@” (hierna: Kavelpaspoort) (Bijlage B) alsmede de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere (hierna: AV 2019), vastgesteld bij collegebesluit van 18 december 2018 (Bijlage C). De Koper verklaart bekend te zijn met genoemd Kavelpaspoort alsmede de AV 2019, een exemplaar van het Kavelpaspoort alsmede de AV 2019 te hebben ontvangen en met de inhoud van genoemd Kavelpaspoort alsmede de AV 2019 in te stemmen.
6. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in lid 2 [INDIEN VAN TOEPASSING: en 3/4] van dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient lid 2 [INDIEN VAN TOEPASSING: en 3/4] van dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

## II. Koopprijs<sup>3</sup>

1. De Koper is aan de Gemeente voor de Kavel een Koopprijs verschuldigd van € [BEDRAG] (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN]) (hierna: de Koopprijs).
  - OPTIONEEL<sup>4</sup>: De Gemeente verklaart dat de Kavel is aan te merken als een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Op grond van de analoge toepassing van paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968 is geen omzetbelasting en overdrachtsbelasting verschuldigd. Indien de grond door de Koper vóór de notariële overdracht, maar zonder schriftelijke privaatrechtelijke 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>5</sup>: De Koopprijs is inclusief omzetbelasting.
2. De Aanbetaling van 10% van de Koopprijs, derhalve een bedrag van € [BEDRAG] (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN]), dient uiterlijk op [DATUM]<sup>6</sup> 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 inbegrepen bij het bedrag van de reserveringsvergoeding.
5. OPTIONEEL 3: De opvolgende reserveringsvergoeding van € [BEDRAG] (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN]) door Koper betaald op [DATUM] voor verlenging van de betaalde

<sup>3</sup> Let op: het fiscale regime kan per verkoop verschillen, bij twijfel vraag hierover advies aan Grondzaken.

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

<sup>5</sup> Er is sprake van een bouwterrein in fiscale zin maar deze valt niet langer onder §17.4 (bijv. De Laren)

<sup>6</sup> 1 maand na ondertekening

reseveringsperiode met @@@ maanden, vervalt volledig aan de Gemeente en wordt niet in mindering gebracht op de Koopprijs.

6. Naast de Koopprijs is Koper een bedrag verschuldigd van € 95,- (zegge: vijfnegentig euro), vrij van omzetbelasting, 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) lid 3 van de AV 2019.
7. In plaats van de in lid 2 van dit artikel genoemde Aanbetaling te voldoen kan Koper binnen 30 dagen na ondertekening van de Overeenkomst een bankgarantie verstrekken afkomstig van een in Nederland gevestigde toegelaten bankinstelling voor een bedrag van € [BEDRAG] (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN]). De bankgarantie dient bij de notaris te worden gesteld. De bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn en voortduren tot tenminste één maand na @@@<sup>7</sup>. De bankgarantie vervalt, indien en zodra Koper aan al zijn verplichtingen gevolg heeft gegeven.
8. 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 of bankgarantie na deze termijn alsnog wordt ontvangen, stort de Gemeente het betaalde onverwijld terug op de rekening van Koper.
9. De volledige Koopprijs, inclusief de (eventueel) verschuldigde rente en belastingen, is verschuldigd op de datum van Notarieel Transport of zoveel eerder als de Kavel, na schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente, in gebruik mag worden genomen.
10. Het in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 2 van de AV 2019 bedoelde rentepercentage voor het jaar 2019 bedraagt 8%.

### III. Bouwplan (OPTIONEEL)

In aanvulling op artikel 3.1 (Bouwplan) lid 3 AV 2019 dient Koper voor of uiterlijk op @@@ een Omgevingsvergunning in bezit te hebben, overeenkomstig het alsdan goedgekeurde Bouwplan.

OPTIONEEL:

In aanvulling op artikel 3.1 (Bouwplan) lid 3 AV 2012 dient Koper, tezamen met de koper van kavel @@@, voor of uiterlijk op @@@ een Omgevingsvergunning voor beide twee-onder-een-kapwoningen in bezit te hebben, overeenkomstig het alsdan goedgekeurde Bouwplan.

### IV. Tijdstip van aanvaarding / Notariële Akte

1. a. Het Notarieel Transport van de Kavel zal uiterlijk op [DATUM]<sup>9</sup> plaatsvinden.
- b. In aanvulling op artikel 2.2 (Notarieel Transport) lid 1 AV 2019 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>7</sup> 16 maanden na aanvang reservering

<sup>8</sup> Let op; bij uitstel notarieel transport en/of verlenging van de reserveringsperiode moet de bankgarantie worden verlengd.

<sup>9</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 schriftelijke privaatrechtelijke toestemming als bedoeld in artikel 2.3 (Vervroegde Ingebruikneming) AV 2019 of op het moment dat Koper de eigendom van de Kavel bij Notarieel Transport heeft verkregen. Verkrijgt Koper schriftelijke privaatrechtelijke 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 schriftelijke privaatrechtelijke 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>10</sup>: komen alle uit het vervroegd in gebruik nemen van de Kavel voortvloeiende kosten en aansprakelijkheid voor rekening en risico van Koper. Bij eerdere Ingebruikneming dan lid 3 van dit artikel handelt Koper in strijd met deze Overeenkomst en is Koper een boete verschuldigd.

## **V. Staat van overdracht, bijzondere lasten en beperkingen<sup>11</sup>**

1. De Kavel wordt ten tijde van Notarieel Transport, 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. 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. De eventueel door de Koper reeds betaalde Aanbetaling of reserveringsvergoeding wordt wel terugbetaald. De Verkoper is hierover geen rente verschuldigd.
3. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) van de AV 2019 maken Partijen gebruik van de bodemkwaliteitskaart<sup>12</sup> op basis waarvan Partijen uitgaan dat de bodem milieukundig geschikt is voor het beoogde gebruik. Voor het overige is het bepaalde in

<sup>10</sup> Indien er sprake is van een bouwterrein in fiscale zin maar deze valt niet langer onder §17.4 (bijv. De Laren)

<sup>11</sup> De in dit artikel opgenomen zaken zoals kadastraal onderzoek en beperkingen op grond van de WKPB, dienen te worden onderzocht door afdeling GEO

<sup>12</sup> Let op! Bespreekpunt PSO. Bij aanvraag omgevingsvergunning kan opnieuw worden gekeken of de bodemkwaliteitskaart voldoende is of dat een milieukundig onderzoek nodig is. In geval van het laatste is de uitslag onzeker terwijl wij wel in de koopovereenkomst hebben verklaard dat de grond milieukundig gezien geschikt is voor het beoogde gebruik.

artikel 2.12 (Milieukundig Onderzoek) van de AV 2019 van overeenkomstige toepassing. Waar wordt gesproken over bodemonderzoek moet worden gelezen bodemkwaliteitskaart.

#### **VI. Aansluiting openbaar gebied**

1. De Koper zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor de aansluiting van de Kavel op (de hoogte van) het definitief in te richten dan wel reeds definitief ingericht openbaar gebied.
2. De aansluiting van de Onroerende Zaak op het definitief in te richten dan wel reeds definitief ingericht openbaar gebied, komt voor rekening en risico van de Koper. Koper kan de Gemeente niet aanspreken op en vrijwaart de Gemeente volledig voor 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.

#### **VII. Bouwrijpe oplevering (OPTIONEEL)**

1. De Kavel is op het moment van het aangaan van de Overeenkomst nog niet bouwrijp. De bouwrijpe oplevering zal omstreeks @@@ plaatsvinden. De exacte datum is mede afhankelijk van de weersomstandigheden. Dit betekent dat Koper niet eerder kan beginnen met de bouw van de woning dan nadat de Kavel bouwrijp door de Gemeente is opgeleverd.
2. Mocht de Kavel nog niet bouwrijp zijn op het moment dat Koper de Kavel wenst af te nemen en er is sprake van bepaalde omstandigheden zoals beschreven in de Verklaring Bouwrijp “@@@” (Bijlage @@@) dan bestaat er de mogelijkheid dat Notarieel Transport van de Kavel eerder plaatsvindt. Bij gebruikmaking van deze mogelijkheid, dient Koper schriftelijk privaatrechtelijke toestemming aan de Gemeente te vragen en te verkrijgen. Koper verklaart reeds op voorhand dat hij de Kavel niet zal betreden tot het moment dat de Kavel bouwrijp is, mocht Koper schriftelijke privaatrechtelijke toestemming krijgen tot vervroegd transport. Tevens geeft Koper toestemming aan de Gemeente om de Kavel te betreden om de werkzaamheden van het bouwrijp maken van de Kavel te voltooien.
3. Indien Koper zich niet houdt aan de afspraken zoals omschreven in Bijlage @@@ kan dit leiden tot verlies van de vrijstelling van overdrachts- en omzetbelasting. Koper zal door Verkoper aansprakelijk worden gehouden voor alle schades die uit het niet houden aan de voorwaarden voortvloeien.

#### **VIII. Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop (VERPLICHT VOOR BVEA EN ALS EEN ARCHITECT EEN KAVEL KOOPT OM NIET ZELF TE BEWONEN)**

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 in de tussen eindgebruiker(s) en Koper te sluiten overeenkomst het bepaalde in artikel 3.5 (Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop) van de AV 2019 integraal wordt opgenomen.

#### **IX. Energievoorziening Noorderplassen West (VERPLICHT VOOR NPW)**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.9 (Aansluitplicht Nutsvoorzieningen) van de AV 2019 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 verbruiker(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 erfdiensbaarheid of het opstalrecht kenbaar gemaakte (redelijke en gebruikelijke) eisen van de Koper. Tevens heeft het energiebedrijf de verplichting om bij het einde van de erfdiensbaarheid 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,- (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.

#### 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 2.18 (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.

### **X. Energievoorziening Poort (VERPLICHT VOOR POORT)**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.9 (Aansluitplicht Nutsvoorzieningen) van de AV 2019 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 opstellen, 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 opstellen 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 verbruiker(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 gemoeide 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,- (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.

#### 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 2.18 (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.

### **XI. Instandhoudingsverplichting (beuk)haag (OPTIONEEL)**

1. Door en voor rekening van de Gemeente zal aan de @@@kant van de Kavel (zoals aangegeven op het Kavelpaspoort) op eigen terrein, een (beuk)haag worden aangelegd als erfafscheiding met het openbaar gebied. Koper verbindt zich medewerking te verlenen aan de aanleg van de (beuk)haag.
2. De in lid 1 van dit artikel genoemde (beuk)haag dient door de Koper in stand te worden gehouden en te worden onderhouden en mag niet worden vervangen door een andersoortige erfafscheiding.
3. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

### **XII. Instandhoudingsverplichting kantplanken**

1. Door en voor rekening van de Gemeente zal op de Kavel, zoals aangegeven in het Inrichtingsplan, een afstapje van de Kavel naar de gemeenschappelijke bostuin worden aangelegd door middel van houten kantplanken. Koper verbindt zich medewerking te verlenen aan de aanleg van deze erfafscheiding.
2. Het in lid 1 van dit artikel genoemde afstapje dient door de Koper in stand te worden gehouden en te worden onderhouden en mag niet worden vervangen door een andersoortig

afstapje.

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.

### **XIII. Instandhoudingsverplichting gaashek met beplanting (OPTIONEEL)**

1. Door en voor rekening van de Gemeente zal vanaf de @@@gevel van de woning (zoals aangegeven op het kavelpaspoort) op de zijerfgrens van de Onroerende Zaak, grenzend aan het openbaar gebied een gaashek met beplanting worden aangelegd als erfafscheiding met het openbaar gebied. Koper verbindt zich medewerking te verlenen aan de aanleg van het gaashek met beplanting.
2. Het in lid 1 van dit artikel genoemde gaashek met beplanting dient door de Koper in stand te worden gehouden en te worden onderhouden en mag niet worden vervangen door een andersoortige erfafscheiding.
3. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

### **XIV. Mogelijkheid tot bouw steiger (OPTIONEEL)**

1. a. Het is Koper toegestaan om in het water, boven de grond van de Gemeente een steiger te bouwen. De steiger mag, gerekend vanaf de walkant, niet verder dan één meter het water insteken.
- b. Voornoemde mogelijkheid laat onverlet dat Koper zelf verantwoordelijk is voor het verkrijgen van de nodige vergunningen van het waterschap Zuiderzeeland.
- c. Indien Koper een steiger bouwt is het onderhoud van de watergang onder de steiger voor rekening en risico van Koper.
- d. Koper is verplicht de eventueel aan te leggen steiger zodanig te onderhouden dat deze in goede staat zal blijven verkeren. Het onderhoud dient, voor zover mogelijk, op milieuvriendelijke wijze te geschieden.
2. Ten behoeve van het bepaalde in lid 1 van dit artikel zal ten laste van de aan de Gemeente verblijvende onroerende zaak en ten behoeve van de aan Koper over te dragen Onroerende Zaak een erfdienstbaarheid worden gevestigd.
3. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in leden 1 en 2 zodat deze als kettingbeding worden aangemerkt.

### **XV. Talud en beschoeiing (OPTIONEEL)**

1. Door en voor rekening van de Verkoper wordt op de Kavel daar waar deze grenst aan het openbaar water een beschoeiing en talud aangelegd welke in eigendom wordt overgedragen aan de Koper. Koper geeft reeds op voorhand toestemming aan de Gemeente om de Kavel te betreden om de werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de beschoeiing uit te voeren.

2. OPTIONEEL: Het is de Koper verboden om de situering van de beschoeiing in enigerlei opzicht te wijzen.
3. OPTIONEEL: Het is Koper toegestaan om voor eigen rekening en risico de beschoeiing te vervangen door een alternatieve keerconstructie.
4. OPTIONEEL: De door de Verkoper aangelegde beschoeiing is niet geschikt voor bebouwing. Het is Koper toegestaan om voor eigen rekening en risico de beschoeiing te vervangen door een alternatieve keerconstructie.
5. OPTIONEEL: Het is Koper toegestaan voor eigen rekening en risico het talud te bebouwen.
6. OPTIONEEL: Het is Koper toegestaan voor eigen rekening en risico het talud te ontgraven tot de hoogte van de beschoeiing.
7. OPTIONEEL: Koper dient voor rekening van Koper de beschoeiing dan wel de voor eigen rekening en risico gerealiseerde alternatieve keerconstructie te allen tijde in goede staat te houden. Het onderhoud dient, voorzover mogelijk, op milieuvriendelijke wijze te geschieden.
8. OPTIONEEL: Koper dient voor eigen rekening de beschoeiing dan wel de voor eigen rekening en risico gerealiseerde alternatieve keerconstructie te allen tijde in goede staat te houden. Het onderhoud dient, voor zover mogelijk, op milieuvriendelijke wijze te geschieden.
9. OPTIONEEL: Het is Koper in beginsel niet toegestaan het talud op te hogen. Dit kan schade aan de beschoeiing veroorzaken. Indien Koper het talud wenst te verhogen, is schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente vereist.
10. Indien door Verkoper of het waterschap Zuiderzeeland gebreken aan de beschoeiing of de alternatieve keerconstructie worden geconstateerd en/of zaken die de levensduur van de beschoeiing of alternatieve keerconstructie aantasten worden geconstateerd, moeten deze gebreken en/of zaken door en op kosten van Koper op eerste aanschrijving van Verkoper of waterschap, binnen de in de aanschrijving bepaalde termijn worden hersteld, bij gebreke waarvan Verkoper of waterschap de bevoegdheid heeft het nodige te doen verrichten op kosten van Koper. Voorts is Koper volledig aansprakelijk voor alle (directe en indirecte) schade, welke het gevolg is van achterstallig onderhoud aan de beschoeiing.
11. 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.

## **XVI. Talud (OPTIONEEL)**

1. Het talud en de sloot aan de @@@zijde van de Kavel dienen te allen tijde obstakelvrij te zijn in verband met waterafvoer en beheer. Er zal geen beschoeiing worden aangelegd en het is niet toegestaan om een steiger aan te leggen of het talud anderszins te bebouwen.
2. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als

kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

#### **XVII. Mogelijk fluctuerend waterpeil (OPTIONEEL)**

1. Het is Koper bekend dat het waterpeil van het openbaar water grenzend aan de Kavel kan fluctueren. Tevens kan in het vorenbedoelde water kruierend ijs ontstaan. Koper aanvaardt met de ondertekening van deze Overeenkomst het risico dat schade zou kunnen ontstaan aan de Onroerende Zaak of de zich daarop bevindende opstallen en roerende zaken ten gevolge van een fluctuerende waterstand en/of kruierend ijs. Koper vrijwaart de Gemeente van aanspraken tot vergoeding van schade in vorenbedoelde zin.
2. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 van dit artikel zodat dit als kettingbeding wordt aangemerkt.

#### **XVIII. Buurtschap Nobelhorst Noord (OPTIONEEL)**

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 (zogenoemd entreegeld), groot € 200,- (zegge: tweehonderd euro), 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 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 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.

#### **XIX. Buurtschap Nobelhorst Midden (OPTIONEEL)**

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 (zogenoemd entreegeld), groot € 200,- (zegge: tweehonderd euro), 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 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 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.

#### **XX. Buurtschap Nobelhorst Zuid (OPTIONEEL)**

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 @@@-D aan deze Overeenkomst zijn gehecht.
2. Ten behoeve van het lidmaatschap betaalt de eerste Koper van de Onroerende Zaak een eenmalige startbijdrage (zogenoemd entreegeld), groot € 200,- (zegge: tweehonderd euro), 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 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 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.

#### **XXI. Geluidsbelasting (OPTIONEEL)**

Koper is ermee bekend dat voor Kavel @@@ als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure, een hogere vastgestelde geluidswaarde is vastgesteld. Dit wordt veroorzaakt door wegverkeerslawaaï van @@@. Koper is ermee bekend dat met de aanvraag om Omgevingsvergunning aangetoond dient te worden dat het geluidsniveau in de woning voldoet aan de normen die in het Bouwbesluit 2012 worden gehanteerd.

#### **XXII. Legalisering bouwkundige situatie (OPTIONEEL; VERPLICHT VOOR RIJWONINGEN)**

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 erfdiensbaarheden 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 de woning conform het bepaalde in het Kavelpaspoort, ook indien deze uitbreiding na de eerste bouwrealisatie wordt uitgevoerd) eventueel met het burenen- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand worden gehouden en zo nodig hersteld of vernieuwd.

#### **XXIII. Aaneengesloten bouwen (OPTIONEEL; VERPLICHT VOOR RIJWONINGEN)**

1. De woning dient aaneengesloten te worden gebouwd met de woningen op de naastgelegen kavel(s). Koper heeft het recht en is verplicht te gedogen en medewerking te verlenen aan het realiseren van de bouwkundige aansluiting van de zijgevels van de te realiseren woning met de zijgevels van naastgelegen bouwkavels in geval van gelijk, hoger en/of dieper bouwen tijdens de realisatiefase en bij op- of uitbouwen in de toekomst, op de wijze zoals is weergegeven in Bijlage @@@. Bij de overdracht van de Kavel zal hiervoor een erfdiensbaarheid worden

gevestigd.

2. **OPTIONEEL:** De Koper van kavel @@@ dient, daar waar geen sprake is van een gemeenschappelijke bouwmuur, de zijgevel op eigen terrein af te werken.

#### **XXIV. Realiseren niet grondgebonden ondergeschikte bouwdelen (OPTIONEEL)**

Het is Koper toegestaan om aan de zijgevel van de woning welke grenst aan het openbaar gebied vanaf de eerste verdieping niet grondgebonden ondergeschikte bouwdelen te realiseren tot een diepte van @@@ centimeter. Eén en ander overeenkomstig de uitgiftetekening (Bijlage @@@) en het Kavelpaspoort (Bijlage @@@). Hiertoe zal bij Notarieel Transport voor zover nodig een erfdiensbaarheid worden gevestigd.

#### **XXV. Mogelijkheid tot realisering uitbouwen (OPTIONEEL)**

In aanvulling op de bouwregels van het Kavelpaspoort, zal Koper, voor zover nodig, ten behoeve van de aan de Koper toebehorende Onroerende Zaak en ten laste van de aan de Gemeente toebehorende onroerende zaak de volgende erfdiensbaarheden vestigen, inhoudende:

- a. de bevoegdheid om boven de aan de Gemeente verblijvende onroerende zaak aan de voorgevel van de Onroerende Zaak vanaf @@@ meter boven maaiveld, tot een diepte van @@@ meter en binnen de grens van een lijn van @@@ graden uit de kavelhoek met de direct aangrenzende kavel(s), niet grondgebonden bouwdelen van ondergeschikte aard te realiseren. Eén en ander overeenkomstig de uitgiftetekening (Bijlage @@@) en het Kavelpaspoort (Bijlage @@@). (OPTIONEEL)
- b. de bevoegdheid om boven de aan de Gemeente verblijvende onroerende zaak aan de zijgevel van de Onroerende Zaak van Kavel @@@ vanaf @@@ meter boven maaiveld en tot een diepte van @@@ meter, niet grondgebonden bouwdelen van ondergeschikte aard te realiseren. Eén en ander overeenkomstig de uitgiftetekening (Bijlage @@@) en het Kavelpaspoort (Bijlage @@@).
- c. Daar waar de overbouw grenst aan naastgelegen bebouwing, dient in afstemming met de eigenaar van de betreffende onroerende zaak de aansluiting en afwerking te worden vormgegeven, zodanig dat dit voldoet aan de geldende wet- en regelgeving (waaronder het Bouwbesluit).

#### **XXVI. 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 en Koper de erfafscheiding op de erfgrans wenst te plaatsen, is schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente vereist. Een voorwaarde voor het verlenen van de toestemming is in elk geval dat Koper de Gemeente niet zal aanspreken op en volledig vrijwaart van enige aanspraak op deling en/of vergoeding van onkosten verbonden met de realisatie dan wel instandhouding van de erfafscheiding, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 49, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. De Gemeente zal derhalve nadrukkelijk niet gehouden zijn te delen in de kosten van de erfafscheiding.

3. De Gemeente behoudt zich het recht voor en de Koper verleent reeds nu voor alsdan toestemming aan de Gemeente om in afwijking van artikel 42 boek 5 Burgerlijk Wetboek, voorzover aan de Kavel grenzend, tot aan de perceelsgrens met bomen of heesters te (laten) beplanten.
4. Het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat deze als kettingbeding in iedere opvolgende overeenkomst dient te worden opgenomen.

**XXVII. Aanleg en in stand houding parkeerplaats(en) (VERPLICHT 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 € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per niet gerealiseerde of niet in stand gehouden parkeerplaats per dag na eerste aanzegging door de Gemeente. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend.
2. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

**XXVIII. Parkeren in openbaar gebied (OPTIONEEL)**

1. Koper dient zijn auto('s) in het openbare gebied te parkeren. Parkeren op eigen terrein is derhalve op geen enkele wijze toegestaan.
2. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat dit als kettingbeding in iedere opvolgende overeenkomst dient te worden opgenomen.

**XXIX. Gebruik van werkruimte (OPTIONEEL)**

1. Vestiging van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten passend binnen het vigerende bestemmingsplan @@@ is toegestaan. De woonfunctie dient gehandhaafd te blijven. Horeca en detailhandel zijn niet toegestaan.
2. Het bedrijfsvloeroppervlak per bedrijfsvestiging mag ten hoogste @@@ van het bruto vloeroppervlak bedragen. OPTIONEEL: In het geval van kunst en kunstnijverheid is dat maximaal @@@.
3. OPTIONEEL: Activiteiten met een zodanige verkeersaantrekkende werking dat aanmerkelijk meer verkeer- of parkeervoorzieningen of maatregelen nodig zijn, zijn niet toegestaan.
4. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat dit als kettingbeding in iedere opvolgende overeenkomst dient te worden opgenomen.



**XXX. Strandpaal met huisnummer (OPTIONEEL)**

1. De Gemeente levert en plaatst bij de Kavel een vierkante houten strandpaal met huisnummer voor in de voortuin. Voor genoemde paal geldt een instandhoudingsverplichting door Koper.
2. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

**XXXI. Achterpad (OPTIONEEL GELDT ALLEEN VOOR KAVELS @@@)**

1. Op de kavels @@@ en @@@ wordt door de Gemeente ten behoeve van de kavels @@@, @@@ en @@@ een (gedeelte van het) achterpad (voetpad) aangelegd om te komen van en te gaan naar het openbaar gebied (zie Bijlage A).
2. Koper geeft reeds op voorhand toestemming aan de Gemeente om de Kavel te betreden om de werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van het achterpad uit te voeren.

**XXXII. Erfdienstbaarheid achterpad (OPTIONEEL GELDT ALLEEN VOOR KAVELS @@@)**

1. Bij levering van de Kavel wordt ten laste van de kavels @@@ en @@@ (dienende erven) en ten dienste van de kavels @@@, @@@ en @@@ (heersende erven) een erfdienstbaarheid van achterpad (voetpad) gevestigd, inhoudende het recht om te komen van en te gaan naar het openbaar gebied.
2. De eigenaren van de dienende erven zijn verplicht tot instandhouding van dit achterpad en het achterpad voor eigen risico te onderhouden. De kosten voor het onderhoud komen voor rekening van de krachtens zakelijk recht tot gebruik gerechtigden van het achterpad, ieder voor een evenredig gedeelte.
3. Indien en voor zover de erfdienstbaarheid conform dit artikel niet kan worden gevestigd, is artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

**XXXIII. Achterpad (OPTIONEEL GELDT ALLEEN VOOR KAVEL @@@ en @@@)**

1. Op de kavel @@@ wordt door de Gemeente ten behoeve van de kavels @@@ en @@@ een (gedeelte van het) achterpad aangelegd om te komen van en te gaan naar het openbaar gebied (zie Bijlage A uitgiftetekening).
2. Koper geeft reeds op voorhand toestemming aan de Gemeente om de Kavel te betreden om de werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van het achterpad uit te voeren.

**XXXIV. Erfdienstbaarheid achterpad (OPTIONEEL GELDT ALLEEN VOOR KAVEL @@@ en @@@)**

1. Bij levering van de Kavel wordt ten laste van de kavel @@@ (dienende erf) en ten dienste van de kavel @@@ (heersende erf) een erfdienstbaarheid van achterpad (voetpad) gevestigd, inhoudende het recht om te komen van en te gaan naar het openbaar gebied.
2. De eigenaar van het dienende erf is verplicht tot instandhouding van dit achterpad en het achterpad voor eigen risico te onderhouden. De kosten voor het onderhoud komen voor rekening van de krachtens zakelijk recht tot gebruik gerechtigden van het achterpad, ieder voor een evenredig gedeelte.
3. Indien en voor zover de erfdienstbaarheid conform dit artikel niet kan worden gevestigd, is artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

#### **XXXV. Hemelwaterafvoer (OPTIONEEL)**

1. Verkoper legt geen riool aan voor de afvoer van hemelwater. Koper dient het hemelwater oppervlakkig af te voeren.
2. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 zodat deze als kettingbeding dient te worden aangemerkt.

#### **XXXVI. Splitsingsverbod (OPTIONEEL)**

1. Het is niet toegestaan, nu en in de toekomst, de Onroerende Zaak kadastraal te splitsen en delen van de Onroerende Zaak afzonderlijk van elkaar over te dragen, behoudens voorafgaande schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van Verkoper. Verkoper kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.
2. Bij overtreding door Koper van het in het vorige lid bepaalde, is Koper aan Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 250.000,- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro).
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.

#### **XXXVII. Splitsen (OPTIONEEL)**

Het is Koper in beginsel toegestaan de Onroerende Zaak bij Eigendomsoverdracht te splitsen om tezamen met de koper van de afgesplitste kavel twee geschakelde woningen te realiseren. Koper dient, indien hij voornemens is een dergelijke splitsing tot stand te brengen, de conceptakte van levering voorafgaand ter goedkeuring aan de Gemeente voor te leggen.

#### **XXXVIII. Damwand (OPTIONEEL)**

1. Door en voor rekening van de Koper zal op de Onroerende Zaak daar waar deze grenst aan het openbaar water een damwand worden aangelegd/geslagen.

2. Koper dient de damwand te allen tijde in goede staat te houden. Het onderhoud dient, voor zover mogelijk, op milieuvriendelijke wijze te geschieden.
3. Indien door Verkoper gebreken aan de damwand worden geconstateerd, moeten deze gebreken door en op kosten van Koper op eerste aanschrijving van Verkoper, binnen de in de aanschrijving bepaalde termijn worden hersteld, bij gebreke waarvan Verkoper de bevoegdheid heeft het nodige te doen verrichten op kosten van Koper. Voorts is Koper volledig aansprakelijk voor alle (directe en indirecte) schade, welk het gevolg is van achterstallig onderhoud aan de damwand.
4. Het is Koper verboden om de situering van de damwand in enigerlei opzicht te wijzigen op straffe van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per dag na eerste aanzegging door de Gemeente.
5. Ten behoeve van het openbare water als heersend erf en ten laste van de onroerende zaak als dienend erf, zal bij de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak een erfdiensbaarheid worden gevestigd, welke de Gemeente als eigenaar van het heersend erf het recht geeft het dienend erf te betreden ten behoeve van inspectie inzake de staat van onderhoud en door of namens de Gemeente uit te voeren onderhoudswerkzaamheden aan het openbare water.
6. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019

#### **XXXIX. Oeververdediging (OPTIONEEL)**

1. Door en voor rekening van de Gemeente zal op de Onroerende Zaak daar waar deze grenst aan het openbaar water een oeververdediging worden aangelegd.
2. Koper dient de oeververdediging te allen tijde in goede staat te houden. Het onderhoud dient, voor zover mogelijk, op milieuvriendelijke wijze te geschieden.
3. Indien door Verkoper gebreken aan de oeververdediging worden geconstateerd, moeten deze gebreken door en op kosten van Koper op eerste aanschrijving van Verkoper, binnen de in de aanschrijving bepaalde termijn worden hersteld, bij gebreke waarvan Verkoper de bevoegdheid heeft het nodige te doen verrichten op kosten van Koper. Voorts is Koper volledig aansprakelijk voor alle (directe en indirecte) schade, welk het gevolg is van achterstallig onderhoud aan de oeververdediging.
4. Het is Koper verboden om:
  - a. binnen een afstand van 3 meter uit de oeververdediging ophogingen aan te brengen;
  - b. de situering van de oeververdediging in enigerlei opzicht te wijzigen;
5. Bij overtreding door Koper van het in lid 4 van dit artikel bepaalde is Koper aan Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro), terwijl Koper alsdan gehouden is om op eerste aanschrijving van Verkoper de overtreding – binnen een in de aanschrijving bepaalde termijn – voor eigen rekening ongedaan te maken. Voor elke

dag dat de overtreding voortduurt, kan Verkoper tevens een onmiddellijk opeisbare boete opleggen van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro).

6. Ten behoeve van het openbare water als heersend erf en ten laste van de onroerende zaak als dienend erf, zal bij de Eigendomsoverdracht van de Onroerende Zaak een erfdiensbaarheid worden gevestigd, welke de Gemeente als eigenaar van het heersend erf het recht geeft het dienend erf te betreden ten behoeve van inspectie inzake de staat van onderhoud en door of namens de Gemeente uit te voeren onderhoudswerkzaamheden aan het openbare water.
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.

**XL. Bos- en houtwallen (OPTIONEEL KAVELS OVERGOOI O91, O513, O82, O75, O74, O502, O501)**

De bos- en houtwallen, zoals deze op het kavelpaspoort als groenzone zijn weergegeven (Bijlage @@@), zijn bestemd tot natuurlijke afscheiding van deze bouwkavels en dienen tot het creëren van privacy voor de bewoners.

**XLI. Drainage (OPTIONEEL KAVELS OVERGOOI FASE 2, 200 NUMMERS)**

1. Door Verkoper wordt op de Onroerende Zaak een drainagesysteem aangelegd. Ten behoeve van het behoud van het drainagesysteem is het niet toegestaan gedurende vijf achtereenvolgende jaren vanaf één maand na het verlijden van de Notariële Akte van levering, ter plaatse van de drainage bouwwerken op te richten, ontgrondingen of graafwerkzaamheden te verrichten of bomen, dan wel struiken te planten, die dieper wortelen dan één meter, of hiervoor aan derden toestemming te verlenen tenzij het drainagesysteem door en voor rekening en risico van Koper wordt omgeleid. Na verloop van deze termijn vinden werkzaamheden door Koper voor eigen rekening en risico plaats.
2. Indien door Verkoper binnen de in lid 1 vermelde termijn gebreken aan het drainagesysteem worden geconstateerd, moeten deze gebreken door en op kosten van Koper op eerste aanschrijving van Verkoper – binnen een in de aanschrijving bepaalde termijn – worden hersteld. Indien Koper in gebreke blijft, heeft Verkoper de bevoegdheid om het nodige te doen (laten) verrichten op kosten van Koper.
3. Bij overtreding door Koper van het in lid 1 bepaalde, is Koper aan Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro), onverminderd de bevoegdheid van Verkoper om de ongewijzigde nakoming van het bepaalde in lid 2 te vorderen.
4. Voor elke dag dat de overtreding na de in het vorige lid bepaalde termijn voortduurt, kan Verkoper tevens een onmiddellijk opeisbare boete opleggen van ten hoogste € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro).
5. Teneinde de staat van het drainagesysteem gedurende de in lid 1 vermelde termijn en de in lid 2 genoemde gebreken te kunnen constateren, dient Koper toe te staan dat de Onroerende Zaak

wordt betreden door personen die aangewezen zijn door de Gemeente. De Gemeente heeft hiervoor geen voorafgaande toestemming van Koper nodig.

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

## **XLII. Archeologie**<sup>13</sup>

1. Conform beleid van de Gemeente is [een/geen] archeologisch bureauonderzoek en [een/geen] karterend booronderzoek met betrekking tot [de Onroerende Zaak / het Plangebied] uitgevoerd. [OPTIONEEL: Uit dit onderzoek is gebleken @@@]
2. [Op en/of in de omgeving van de Onroerende Zaak / In het Plangebied] kunnen [OPTIONEEL: meer] archeologisch waardevolle resten aanwezig zijn. Hiervoor geldt een wettelijke meldingsplicht. Partijen onderkennen dat de (eventuele) aanwezigheid van archeologisch waardevol materiaal de realisatie van het Bouwplan en/of de aanleg van het openbaar gebied kan belemmeren dan wel vertragen. Onder het begrip “archeologisch waardevol materiaal” verstaan Partijen de invulling die daaraan wordt gegeven in het (alsdan) vigerende gemeentelijke beleid omtrent archeologie.
3. De Koper neemt alle (alsdan) van toepassing zijnde publiekrechtelijke voorschriften met betrekking tot archeologie in acht. Zo is het onder meer niet toegestaan om zonder of in afwijking van een vergunning (bouwactiviteiten of werkzaamheden uit te voeren die) behoudenswaardige archeologische waarden (te) verstoren of in enig opzicht (te) wijzigen.
4. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor schade, kosten of ander nadeel die de Koper ondervindt als gevolg van belemmeringen en/of vertragingen als genoemd in dit artikel.

## **XLIII. Voorbehoud verwerving** (OPTIONEEL)<sup>14</sup>

1. De Overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de Gemeente de Kavel vóór [DATUM] heeft verworven.
2. Indien de Overeenkomst niet uiterlijk op [DATUM LID 1] op voet van het bepaalde in lid 1 van dit artikel in werking is getreden, wordt de Overeenkomst geacht niet tot stand te zijn gekomen en kan deze Overeenkomst daarna niet alsnog in werking treden. In dat geval hebben Partijen over en weer geen recht op enige vorm van schadevergoeding en geen rechten en/of verplichtingen van welke aard dan door jegens elkaar uit hoofde van deze Overeenkomst.

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

1. Op deze Overeenkomst is de Beleidsregel Wet BIBOB gemeente Almere 2017, (hierna: de(ze) Beleidsregel), van toepassing. Door ondertekening verklaart de Koper kennis te hebben genomen van en zich te conformeren aan deze Beleidsregel.

<sup>13</sup>Vindplaats Archeologische Beleidskaart Almere 2016 (ABA): AIK kaart Archeologie

<sup>14</sup>Let op: de koopovereenkomst, en daarmee ook de daarin opgenomen rechten en verplichtingen voor Koper en Gemeente, treedt pas in werking nadat aan de opschortende voorwaarde is voldaan.

2. De Gemeente kan de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden, beëindigen, wijzigen, opzeggen of vernietigen zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
  - a. Er sprake is van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten dan wel dat in of met de Onroerende Zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
  - b. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de Koper in relatie staat tot strafbare feiten dan wel dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
  - c. De Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente dan wel door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
  - d. In het kader van de Wet Bibob één of meer vergunningen, benodigd voor de realisatie van het Bouwplan, niet word(t)(en) afgegeven dan wel word(t)(en) ingetrokken.
3. De begrippen ‘gevaar, ‘strafbare feiten’ en ‘feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden’ hebben in deze Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
4. Het bepaalde in dit artikel is van toepassing tot het moment van Notarieel Transport, tenzij de vergunningen, benodigd voor de realisatie van het Bouwplan, (nog) niet zijn verleend. In dat geval is het bepaalde in dit artikel van toepassing totdat voornoemde vergunningen zijn verleend.

#### **XLV. Ontbindende voorwaarden**

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

#### **XLVI. Slotbepalingen**

1. Deze Overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
2. De Gemeente houdt bij de nakoming van wat in onderhavige Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van onder meer 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>15</sup>
5. Ondertekening dient plaats te vinden door het paraferen van alle bladzijden van deze Overeenkomst en het plaatsnemen van de handtekening(en) op de aangegeven plaats onder het laatste artikel van deze Overeenkomst.

#### **XLVII. 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 2019 van de Gemeente Almere; OPTIONEEL<sup>16</sup>;
  - D. Spelregels bij geschakeld bouwen Particulier Opdrachtgeverschap ©juni 2014;
  - E. Informatieblad @@@;
  - F. Verklaring bouwrijpe grond @@@;
  - G. Gebiedsspecifieke bijlage;
  - H. @@@.
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. Bij tegenstrijdigheid tussen het Kavelpaspoort en de uitgiftetekening, gaat de uitgiftetekening vóór het Kavelpaspoort.

Aldus opgemaakt in tweevoud en ondertekend,

Plaats: Almere

Plaats: \_\_\_\_\_

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

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

De Gemeente:

De Koper:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

<sup>15</sup> let op bepaling aanvullende reservering invoegen waardoor het bepaalde in lid 4 niet van toepassing is.

<sup>16</sup> Regels verwijderen indien niet van toepassing

