

*Dit concept is opgesteld met de te verwachten bepalingen en bedingen vanuit de gemeente Almere, de rechtsverkrijger voor Reinbouw Vastgoed B.V., de opstalhouder voor de warmte voorziening en het concept splitsingsakte allen zoals bekend op 1 juli 2021.*

*In het geval de definitieve tekeningen en/of de contracten/akten met de gemeente Almere, de rechtsverkrijger voor Reinbouw Vastgoed B.V., de opstalhouder daartoe aanleiding geven zal dit concept -voor zover nodig- worden aangepast.*

## LEVERING

\*

Heden, \*, verschenen voor mij, Meester Willem Henri Mischa Berkenbosch, notaris, gevestigd te Almere:

1. \*,

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de heer **Bernard Reinders**, woonplaats kiezende Industrielaan 8, 6951 KG Dieren, geboren te Rheden op twaalf februari negentienhonderdvijfenvijftig, (\* nummer: \*, uitgegeven te \* op \*) en gehuwd, die bij het geven van de volmacht handelde als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Reinbouwgroep B.V.**, statutair gevestigd te Dieren, kantoorhoudende Industrielaan 8, 6951 KG Dieren en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09036551, welke vennootschap op haar beurt bij het geven van de volmacht handelde:

A. als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **REINBOUW VASTGOED B.V.**, statutair gevestigd te Dieren, kantoorhoudende Industrielaan 8, 6951 KG Dieren, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09029274 en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende;  
hierna te noemen: Verkoper;

B. als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **REINBOUW B.V.**, gevestigd Industrielaan 8, 6951 KG Dieren, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09021586;  
hierna te noemen: Ondernemer;

2. \*

hierna \*tezamen te noemen: Koper\*, ieder voor de onverdeelde helft.

### IN AANMERING NEMENDE

- dat Koper en de Ondernemer, op \* een koop-/aannemingsovereenkomst zijn aangegaan. Daarbij heeft Ondernemer zich onder andere verplicht, nagenoemd appartementsrecht aan Koper te leveren en het appartementsrecht (af) te bouwen;
- blijkens genoemde koop-/aannemingsovereenkomst heeft Ondernemer de bevoegdheid, indien het appartementsrecht ten tijde van de levering nog ten name staat van een derde, deze rechtstreeks door die derde te laten leveren aan Koper;

- dat Verkoper eigenaar is van: een perceel grond met de daarop te stichten opstallen -hierna te noemen het 'gebouw'-, gelegen te \* aan de \*, kadastraal bekend gemeente **Almere**, sectie \*, nummer \*, waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend groot \*;
- dat Verkoper voormeld registergoed heeft gesplitst in appartementsrechten, blijkens na te melden akte van splitsing in appartementsrechten en hij mitsdien gerechtigd is tot deze appartementsrechten.

## **LEVERING, BETALING**

### **Levering**

Vorenstaande in aanmerking nemende levert Verkoper hierbij op grond van genoemde koop-/aannemingsovereenkomst aan Koper, die van Verkoper aanvaardt, \*ieder voor de onverdeelde helft:

\*

hierna te noemen: "de Onroerende zaak".

### **Koopsom en kwijting**

De levering geschiedt voor een koopsom, betreffende het aandeel in de grond, groot \* inclusief omzetbelasting, welke koopsom door de Koper is voldaan door storting op rekening van de notaris, voor de betaling van welke koopsom bij deze door Verkoper kwijting wordt verleend.

### **WAARBORGCERTIFICAAT**

Het onderhavige nieuwbouwproject is ingeschreven bij de naamloze vennootschap: Woningborg N.V. onder planregistratienummer: \*W-2021-07253-A004. Voor de Onroerende zaak is een garantiecertificaat afgegeven.

### **VERKRIJGING DOOR VERKOPER**

#### **Levering**

Verkoper heeft het gebouw in eigendom verkregen blijkens een akte van levering, houdende kwijting voor betaling van de koopprijs, op \* verleden voor notaris Mr. W.H.M. Berkenbosch te Almere, van welke akte een afschrift is ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Hypotheken 4) op \* in deel \*, nummer \*.

#### **Splitsing**

Alsmede in verband met een akte van splitsing in appartementsrechten op \* verleden voor notaris Mr. W.H.M. Berkenbosch te Almere en waarvan een afschrift is ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Hypotheken 4) op \* in deel \*, nummer \*.

### **ALGEMENE BEPALINGEN EN BEDINGEN**

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren met betrekking tot onderhavige levering te zijn overeengekomen:

1. Voor zover bekend is ten aanzien van de Onroerende zaak geen verontreiniging bekend.
2. a. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering, hoe ook genaamd.
- b. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementsrecht zelf geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering, hoe ook genaamd.
3. Alle kosten en rechten, aan de verkoop en overdracht verbonden, zoals de notariskosten, zijn voor rekening van de Ondernemer.

4. De Verkoper draagt de Onroerende zaak in eigendom over vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard en welke in deze akte zijn vermeld.
5. Al zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van de Onroerende zaak op de Verkoper rusten worden, voor zover Verkoper verplicht is deze aan de Koper op te leggen, in deze akte vermeld en aan de Koper opgelegd.
6. De op de Onroerende zaak rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten komen vanaf heden ten laste casu quo ten gunste van de Koper.
7. De Koper is niet gerechtigd de Onroerende zaak, voor de oplevering en voordat de opeisbaar geworden door hem verschuldigde betalingen hebben plaatsgehad, in gebruik te nemen, behoudens schriftelijke toestemming van de Verkoper en/of de Ondernemer.  
Bij overtreding is de Koper, voor elke dag dat de overtreding voortduurt, aan de Verkoper en/of de Ondernemer een vergoeding verschuldigd van een half promille van de aanneemsom, zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
8. De Koper is niet gerechtigd de Onroerende zaak, voor de oplevering en voordat de opeisbaar geworden door hem verschuldigde betalingen hebben plaatsgehad, zonder schriftelijke toestemming van de Verkoper te verkopen. De Koper dient een schriftelijk en gemotiveerd verzoek in te dienen bij de Verkoper. De Verkoper dient toestemming te verkrijgen van de gemeente Almere. De Koper machtigt op voorhand de Verkoper om zijn motivatie kenbaar te maken bij de gemeente Almere. Indien de gemeente Almere toestemming verleent, dan kunnen daaraan (financiële) voorwaarden worden verbonden welke door de Verkoper zullen worden doorgelegd aan de Koper. Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing in geval van:
  - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
  - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
 Bij niet nakoming van het bepaalde in dit lid, is de Koper aan de Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 100.000,- (honderdduizend euro).
9. De Koper kan geen aanspraak maken op andere bewijzen van eigendom dan op een afschrift van deze akte.

#### **BIJZONDER BEPALINGEN EN BEDINGEN**

##### **VERPLICHTING TOT ZELFBEWONING**

Koper is verplicht om het appartementsrecht gedurende vijf (5) achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van het appartementsrecht uitsluitend te zullen gebruiken om die woning zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.

Ten aanzien van deze verplichting tot zelfbewoning zullen de volgende bepalingen gelden:

1. De hiervoor gemelde termijn vangt aan vanaf de datum van inschrijving op het adres van het appartementsrecht van de Koper (met zijn eventuele gezinsleden) in de Basisregistratie Personen. Deze datum mag echter niet gelegen zijn voor de datum van oplevering van het appartementsrecht door Ondernemer aan Koper. Mocht de datum van inschrijving in de Basisregistratie Personen gelegen zijn voor de datum van oplevering door Ondernemer aan Koper vangt de termijn van

- verplichting tot zelfbewoning aan vanaf het moment van oplevering van het appartementsrecht van door Ondernemer aan Koper.
2. Het is Koper gedurende gestelde termijn van vijf (5) jaar niet toegestaan het appartementsrecht te vervreemden dan wel te bezwaren met een persoonlijk of zakelijk recht. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.
  3. 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 van het Burgerlijk Wetboek;
    - c. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.
  4. Ondernemer kan – onverminderd het bepaalde in lid 5 – na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen voor de in dit artikel genoemde verplichting tot zelfbewoning. Ontheffing kan worden verleend, mits Koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen overlegt, in het geval van:
    - a. verandering van werkring van Koper of van diens partner op grond waarvan redelijkerwijs uit Almere verhuisd dient te worden;
    - 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 kan Ondernemer nadere voorwaarden verbinden.
  5. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel is Koper aan Ondernemer een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van \*.
  6. De in het voorgaande lid bedoelde boete moet worden voldaan binnen veertien dagen na een daartoe strekkende mededeling door Ondernemer, doch in ieder geval uiterlijk op het tijdstip dat het appartementsrecht aan derden in juridische of economische eigendom zal worden overgedragen dan wel zal worden bezwaard met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht (met uitzondering van het recht van hypotheek). De notaris, belast met de verkoop en eigendomsoverdracht van het appartementsrecht binnen het hierboven genoemde termijn, dient bij Ondernemer te informeren of de genoemde ontheffing is verleend én of sprake is van de omstandigheden als hiervoor in dit artikel bedoeld. In het geval vorenbedoelde ontheffing niet is verleend, dan wel geen sprake is van de omstandigheden als hiervoor bedoeld, dient de notaris de hiervoor genoemde boete bij de verkopende partij in rekening te brengen en aan Ondernemer af te dragen. Voor zover nodig machtigt (Koper als) de verkopende partij de betreffende notaris onherroepelijk om te handelen als hiervoor omschreven.

\*voor de indexnummers 1 tot en met 7

#### **INSTANDHOUDINGSVERPLICHTING BEUKENHAAG / HEDERA HEKWERK**

Door Ondernemer zal in de tuin op de erfgrans, conform de bij de verschenen personen genoegzaam bekende situatietekening, **waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht**, in het eerst mogelijke plantseizoen een beukenhaag casu quo een hekwerk met hедера worden geplaatst.

Ten aanzien van de beukenhaag casu quo het hekwerk met hедера zullen de volgende bepalingen gelden:

1. de beukenhaag casu quo het hekwerk met hedera zal in het eerst mogelijke plantseizoen (oktober tot april) door en voor rekening van Ondernemer worden aangebracht;
2. de beukenhaag casu quo het hekwerk met hedera moet door Koper in stand worden gehouden en onderhouden;
3. de kosten van instandhouding, onderhoud en eventuele vernieuwing van de beukenhaag casu quo het hekwerk met hedera komt voor rekening van de Koper;
4. de Koper dient te dulden dat voormelde beukenhaag casu quo het hekwerk met hedera op zijn privé gedeelte wordt aangebracht en zich daar bevindt. Koper dient zich ervan te onthouden voormelde beukenhaag casu quo het hekwerk met hedera te verwijderen en/of te beschadigen, dan wel te vervangen voor een ander soortige beplanting.

\*einde

\*voor de indexnummers 15 en 23

#### **INSTANDSHOUDINGSVERPLICHTING GLAZEN SCHERM OP BALKON**

Door Ondernemer zal op de balkon, conform de bij de verschenen personen genoegzaam bekende situatietekening, **waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht**, een glazen scherm worden aangebracht.

Ten aanzien van het glazen scherm zullen de volgende bepalingen gelden:

1. het glazen scherm zal door en voor rekening van Ondernemer worden aangebracht;
2. het glazen scherm moet door Koper in stand worden gehouden en onderhouden;
3. de kosten van instandhouding, onderhoud en eventuele vernieuwing van het glazen scherm komt voor rekening van de Koper;
3. de Koper dient te dulden dat voormelde glazen scherm op zijn privé gedeelte wordt aangebracht en zich daar bevindt.
4. Koper dient zich ervan te onthouden voormelde glazen scherm te verwijderen en/of te beschadigen, dan wel te vervangen voor een ander soortig scherm.

\*einde

\*voor de indexnummers 1, 8, 15, 16 en 23

#### **VERBOD OP VERVANGEN VENSTERS**

Naast het appartementencomplex is een school gesitueerd. Ter voorkoming van geluidsoverlast kunnen de/het raamvenster(s) gesitueerd aan de \*zijde van het appartementsrecht niet geopend worden.

Zolang naast het appartementencomplex een in bedrijf zijnde school is gesitueerd is het de Koper niet toegestaan de/het raamvenster(s) gesitueerd aan de \*zijde van zijn appartementsrecht, conform de bij de verschenen personen genoegzaam bekende situatietekening, **waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht**, te vervangen voor (een) raamvenster(s) welke geopend kan/kunnen worden.

\*einde

\*indien opgenomen instandhoudingsverplichting beukenhaag / hedera hekwerk en/of instandhoudingsverplichting glazen scherm op balkon en/of verbod op vervangen vensters

#### **Vestiging kettingbeding**

1. De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de overige eigenaren casu quo diens rechtsoptvolger(s) van de indexnummers in het complex waarvan de Onroerende zaak onderdeel uitmaakt, die dit voor zich aanvaarden, voormelde bepalingen (zolang en voor zover deze van toepassing zijn) bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de

Onroerende zaak, alsmede bij verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende bepalingen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van TIENDUIZEND EURO (€ 10.000,00) ten behoeve van de overige eigenaren casu quo diens rechtsopvolger(s) van de indexnummers in het complex waarvan de Onroerende zaak onderdeel uitmaakt, ieder voor een evenredig deel, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

2. Op gelijke wijze als hiervoor in lid 1 bepaald, verbindt de Koper zich, jegens de overige eigenaren casu quo diens rechtsopvolger(s) van de indexnummers in het complex waarvan de Onroerende zaak onderdeel uitmaakt, tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat ook deze zowel de voormelde bepalingen, als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s), respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de indexnummers in het complex waarvan de Onroerende zaak onderdeel uitmaakt het beding aan.

#### **Kwalitatieve verplichting**

1. Voormelde bepalingen blijven als kwalitatieve verplichting rusten op de Onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zal/zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zal/zullen verkrijgen.
2. De in lid 1 bedoelde verplichting(en) wordt/worden bij deze overeenkomstig artikel 252 lid 2 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers.

#### **BIJZONDERE BEPALINGEN EN BEDINGEN UIT VOORGAANDE VERKRIJGING**

Met betrekking tot bijzondere bepalingen -opgelegd bij voormelde akte van verkrijging- wordt verwezen naar voormelde akte van verkrijging, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

**"ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN 2019" BETREFFENDE DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE ALMERE**

**(aanvang citaat)**

**"Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen "**

enzovoorts

**"Artikel 1.2 Definities**

1. *Definities worden aangeduid met een hoofdletter. Voor zover onderstaande definities zijn opgenomen in bepalingen van de AV 2019 die door middel van een kettingbeding of kwalitatieve verplichting worden doorgelegd aan opvolgende kopers, dienen deze definities eveneens (door middel van een kettingbeding) te worden doorgelegd.*
2. *In de Algemene Voorwaarden 2019 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Almere wordt verstaan onder:*
  - a. Bedrijfswoning: *een woning in of bij een gebouw dat bestemd is voor een ingevolge de bestemming toegelaten hoofdfunctie, niet zijnde wonen, die bewoond wordt door ten minste één persoon die werkzaam is voor de hoofdfunctie.*

- b. Bouwplan:  
een plan voor bebouwing en inrichting van de Onroerende Zaak dat is omschreven in en voldoet aan het bepaalde in de Koopovereenkomst (waarvan het kavelpaspoort (eventueel) onderdeel uitmaakt).
- c. Bouwrijpe Staat:  
I. waar nodig, naar het oordeel van de Gemeente, opgehoogd met zand.  
II. afhankelijk van de keuze van het, door of namens de Gemeente aan te leggen, rioleringsstelsel; aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en/of drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de Koper.  
III. bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de Ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening van de Koper behoort te komen.
- d. Bruto-vloeroppervlakte (BVO):  
de BVO zoals deze is gedefinieerd in NEN 2580 (versie NEN 2580:2007/C1:2008).
- e. Eigendomsoverdracht:  
de eigendomsovergang van een Onroerende Zaak door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers.
- f. Eerste Notariële Akte:  
de vereiste akte van levering voor de Eigendomsoverdracht van de Onroerende Zaak tussen de Gemeente en haar Koper.
- g. de Gemeente:  
de Gemeente Almere, ook te noemen: Verkoper. Met Gemeente wordt bedoeld het College van Burgemeester en Wethouders.
- h. Ingebruikneming:  
het moment waarop de Koper voor het eerst feitelijk over de Onroerende Zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te (doen) voeren of er een afrastering omheen te (doen) zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek geldt niet als Ingebruikneming.
- i. Koopovereenkomst:  
de op schrift gestelde, tot betaling en levering verplichtende en door Partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop.
- j. Koopprijs:  
het totaal verschuldigde bedrag voor de Onroerende Zaak, zoals vermeld in de Koopovereenkomst.
- k. de Koper:  
de natuurlijke perso(o)n(en) en/of rechtsperso(o)n(en) die als zodanig staan vermeld in de Koopovereenkomst.
- l. Notarieel Transport:  
het passeren van de Notariële Akte bij de notaris ter uitvoering van de Koopovereenkomst.
- m. Notariële Akte:  
de voor de Eigendomsoverdracht van de Onroerende Zaak vereiste akte van levering.
- n. Nutsvoorzieningen:  
gas, water en elektra (ongeacht de wijze van opwekking of winning daarvan), stadsverwarming, riolering alsmede kabelaansluitingen voor

gebruik van o.a. radio, televisie, telefoon, fax en internet, inclusief bijbehorende netwerk en/of randapparatuur.

- o. Omgevingsvergunning:  
een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- p. Onroerende Zaak:  
de grond en de eventueel zich daarop/daarin bevindende opstallen die het object van de Koopovereenkomst vormen.
- q. Particulier Opdrachtgeverschap:  
situatie waarbij één of meer natuurlijke personen, die als Koper staan vermeld in de Koopovereenkomst, de volledige juridische zeggenschap hebben over en verantwoordelijk zijn voor het gebruik van de Onroerende Zaak, het ontwerp en de bouw van de woning en die de woning bouwen uitsluitend voor eigen gebruik (en derhalve niet voor de verkoop of verhuur aan derden). Hieronder worden uitdrukkelijk niet verstaan collectieven.
- r. Sociale Huurwoning:  
een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag.
- s. Vervreemden:  
onder andere juridische of economische Eigendomsoverdracht, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verkoop, verhuur, pacht en ingebruikgeving.
- t. Vervroegde Ingebruikneming:  
Ingebruikneming van de Onroerende Zaak voordat Notarieel Transport heeft plaatsgevonden."

enzovoorts

### **"Artikel 2.8 Kadastrale aanwijzing en uitmeting**

1. Partijen geven op grond van artikel 104 van de Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de Onroerende Zaak en de eventueel te vestigen zakelijke rechten te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting door het Kadaster. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door Partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.
2. De Koper machtigt de Gemeente om de kadastrale uitmeting van de Onroerende Zaak en van de eventueel te vestigen zakelijke rechten aan het Kadaster te verzorgen.
3. De kosten voor de kadastrale aanwijzing(en) en uitmeting(en) zijn voor rekening van de Koper.
4. Tot het moment van vaststelling van de definitieve kadastrale grenzen van de Onroerende Zaak en de eventueel te vestigen zakelijke rechten in het Kadaster, is artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

### **Artikel 2.9 Aansluitplicht Nutsvoorzieningen**

1. De te realiseren woning(en), (maatschappelijke) voorziening(en) en/of het commercieel onroerend goed dienen door of namens de Koper blijvend te worden aangesloten op het, door of namens de Gemeente, aangelegde rioleringsstelsel en op de overige Nutsvoorzieningen, water, elektriciteit en, indien van toepassing, stadsverwarming. De Koper dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de Gemeente (voor wat betreft de riolering) en de nutsbedrijven (voor wat betreft de overige Nutsvoorzieningen). Alle aansluitkosten komen voor rekening van de



*Koper. De Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdienstbaarheden en/of opstalrechten indien de Gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.*

2. *Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.*

#### **Artikel 2.10 Gedoogplicht**

1. *De Koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven de Onroerende Zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen, zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke, worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De Gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen.*
2. *Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door of namens de Gemeente plaatsvinden na overleg met de Koper.*
3. *Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van de Koper dient te komen zal door of namens de Gemeente, naar keuze van de Koper, op kosten van de Gemeente worden hersteld of naar redelijkheid aan de Koper worden vergoed.*
4. *Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.*

#### **Artikel 2.11 Tijdelijk vervreemdingsverbod**

1. *De Koper mag de Onroerende Zaak niet zonder schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente Vervreemden zolang op de Onroerende Zaak het Bouwplan niet is gerealiseerd.*
2. *Voor vestiging van het recht van hypotheek na Notarieel Transport is geen toestemming van de Gemeente nodig.*
3. *De Koper dient een schriftelijk en gemotiveerd verzoek in te dienen bij de Gemeente. Indien de Gemeente toestemming verleent, dan kunnen daaraan (financiële) voorwaarden worden verbonden.*
4. *Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:*
  - a. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;*
  - b. *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.*
5. *Bij niet nakoming van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 100.000,- (honderdduizend euro).*

#### **Artikel 2.12 Milieukundig onderzoek**

1. *Tenzij anders is overeengekomen, heeft de Gemeente omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de Onroerende Zaak een verkennend bodemonderzoek verricht, waarvan een rapport is opgesteld. In dit rapport is de milieukundige toestand van de bodem van de Onroerende Zaak omschreven. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn opgenomen in de Koopovereenkomst.*
2. *Indien de Koper een aanvullend bodemonderzoek wenst te verrichten in de Onroerende Zaak, is hij daartoe gerechtigd. De hieraan gelieerde (on)kosten zijn volledig voor rekening en risico van de Koper.*
3. *Indien voor de datum van Notarieel Transport of voor de datum van Vervroegde Ingebruikneming van de Onroerende Zaak zou blijken van de aanwezigheid van de in lid 1 van dit artikel bedoelde stoffen, die van*

*zodanige concentratie en aard zijn dat van de Koper in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij, zonder dat de bodem wordt gesaneerd, de Onroerende Zaak aanvaardt, hebben de Koper en de Gemeente ieder het recht om de overeenkomst eenzijdig en kosteloos te ontbinden. De door de Koper reeds verrichte betalingen zullen alsdan volledig aan hem worden gerestitueerd.*

4. *Het (rest)risico van aanwezigheid van verontreinigde grond welke niet blijkt uit dit bodemonderzoek doch na Notarieel Transport of Vervroegde Ingebruikneming bij afgraving wel aanwezig lijkt te zijn, is voor rekening van de Koper waarvoor de Koper de Gemeente niet aansprakelijk stelt en vrijwaart voor aanspraken van derden.*
5. *Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan bodemvreemde materialen als funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij zich hierin onaanvaardbare stoffen bevinden, zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.*
6. *Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) en artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel."*

enzovoorts

**"Artikel 2.17 Niet-nakoming van verplichtingen**

1. *De Koper verbeurt zonder rechterlijke tussenkomst bij niet-, niet tijdige- of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en/of op de Koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2019, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn waarin niet, niet tijdig of niet behoorlijk is nagekomen, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopprijs tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig ander artikel van de Koopovereenkomst dan wel van de AV 2019 afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling van toepassing is. Naast de boete behoudt de Gemeente het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen.*
2. *Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel, behoudt de Gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit de Koopovereenkomst en/of op de Koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2019 recht op nakoming te vorderen of de Koopovereenkomst (gedeeltelijk) te ontbinden.*
3. *Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.*

**Artikel 2.18 Kettingbeding en derdenbeding**

1. *De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om de daartoe aangewezen artikelen in de Koopovereenkomst en de van toepassing zijnde artikelen uit de AV 2019 bij vervreemding van de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen woordelijk op te nemen in de Notariële Akte, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000,- (honderdduizend euro) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*

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

**Artikel 2.19 Kwalitatieve verplichting**

1. *De in de Koopovereenkomst en in de AV 2019 daartoe aangewezen artikelen rusten als kwalitatieve verplichting op de Onroerende Zaak en gaan van rechtswege over op degene(n) die de Onroerende Zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Onroerende Zaak zal/zullen verkrijgen, mede gebonden zal/zullen zijn.*
2. *De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers."*

enzovoorts

**"Hoofdstuk 4: Bepalingen die altijd van toepassing zijn in geval van woningbouw (niet zijnde Particulier Opdrachtgeverschap), (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed**  
**Titel A: algemeen**

**Artikel 4.1 Bouwplan**

1. *De Koper zal de Onroerende Zaak bebouwen overeenkomstig het in de Koopovereenkomst overeengekomen Bouwplan.*
2. *De Koper is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, et cetera, die benodigd zijn voor de realisatie van het Bouwplan.*

**Artikel 4.2 Wijzigen Bouwplan**

1. *Het is de Koper niet toegestaan om de Onroerende Zaak te bebouwen in afwijking van het Bouwplan, behoudens schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente. Publiekrechtelijke toestemming, zoals het verlenen van een Omgevingsvergunning, geldt niet als de hiervoor bedoelde toestemming.*
2. *Indien de Gemeente toestemming verleent, kan zij daar voorwaarden aan verbinden, waaronder een verhoging van de Koopprijs. De Koper heeft nimmer recht op een verlaging van de Koopprijs.*
3. *Bij overtreding van het gestelde in lid 1 van dit artikel, is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,-, (honderdduizend euro) onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming te vorderen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel. De Gemeente kan daartoe zonder rechterlijke tussenkomst aan de Koper een boete opleggen van € 2.000,- (tweeduizend euro) per dag dat de overtreding voortduurt.*
4. *Bij overtreding van het gestelde in lid 1 van dit artikel kan de Gemeente de Koper zonder rechterlijke tussenkomst een boete opleggen van € 2.000,- (tweeduizend euro) per dag dat de overtreding voortduurt.*
5. *Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel zolang de bebouwing op de Onroerende Zaak niet is voltooid conform het Bouwplan.*

**Artikel 4.3 Teruglevering Onroerende Zaak**

1. Indien de Koper de bebouwing niet uiterlijk binnen drie (3) jaar na Notarieel Transport heeft voltooid, kan de Koper door de Gemeente worden verplicht om de Onroerende Zaak binnen de door de Gemeente gestelde termijn terug te leveren aan de Gemeente.
2. De teruglevering van de Onroerende Zaak aan de Gemeente zal geschieden tegen restitutie door de Gemeente aan de Koper van negentig procent (90%) van de alsdan geldende grondwaarde met een maximum van negentig procent (90%) van de door de Koper voor de desbetreffende Onroerende Zaak betaalde Koopprijs. In de Koopovereenkomst kan de Gemeente een ander percentage opnemen. De alsdan geldende grondwaarde wordt bepaald door een door de Gemeente aan te wijzen, onafhankelijke taxateur. De Gemeente is over de restitutie geen indexering of rentevergoeding verschuldigd. Alle kosten verband houdende met de teruglevering, waaronder de notariële kosten en de verschuldigde belastingen, zijn voor rekening en risico van de Koper.
3. De Onroerende Zaak zal bij teruglevering worden overgedragen in de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin deze zich bevond bij Notarieel Transport dan wel bij Vervroegde Ingebruikneming. De Koper kan de Gemeente verzoeken om de Onroerende Zaak terug te nemen in een gewijzigde feitelijke, juridische en fiscale staat ten opzichte van het Notarieel Transport dan wel de Vervroegde Ingebruikneming. Indien de Gemeente toestemming verleent, kan zij daaraan (financiële) voorwaarden verbinden.
4. Indien de Koper de Onroerende Zaak niet binnen door de Gemeente gestelde termijn heeft teruggebracht in de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin deze zich bevond bij Notarieel Transport, dan zal de Gemeente daartoe overgaan. De Koper zal daarbij aan de Gemeente de eventuele kosten en schade vergoeden die de Gemeente maakt en lijdt door de veranderde toestand van de Onroerende Zaak ten opzichte van de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin de Onroerende Zaak zich bevond op de datum van Notarieel Transport dan wel bij Vervroegde Ingebruikneming. De hiervoor bedoelde kosten en schade kunnen onder meer bestaan uit de kosten van sloop van reeds door de Koper gerealiseerde bebouwing, fiscale kosten of de daartoe uitgevoerde voorbereidingswerkzaamheden. Deze kosten en schade zullen worden verrekend met het te restitueren bedrag als benoemd in lid 2 van dit artikel."

enzovoorts

**"Titel C: alleen van toepassing in geval van (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed**

**Artikel 4.8 Betaling bij uitbreiding BVO**

1. Het is de Koper niet toegestaan om het aantal vierkante meters BVO ten opzichte van het bepaalde in de Notariële Akte uit te breiden, behoudens schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente. Publiekrechtelijke toestemming, zoals het verlenen van een Omgevingsvergunning, geldt niet als de hiervoor bedoelde toestemming.
2. Indien de Gemeente toestemming verleent, dan is de Koper verplicht tot voldoening van een bedrag aan de Gemeente, berekend op basis van het aantal meer te realiseren vierkante meters BVO ten opzichte van de in de Eerste Notariële Akte aangegeven bebouwing, tegen de alsdan door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen.

3. Het in lid 1 van dit artikel bedoelde bedrag dient aan de Gemeente te worden voldaan. De Gemeente stuurt de Koper hiertoe een factuur. De Koper betaalt de factuur binnen de op de factuur gestelde termijn.
4. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van twee keer de grondwaarde van de uitbreiding in vierkante meters BVO met een minimum van € 100.000,- (honderdduizend euro).
5. Het in dit artikel bepaalde geldt voor een periode van tien (10) jaar en gaat in op de dag volgend op de datum van het verlijden van de Eerste Notariële Akte.
6. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) is gedurende de in het vorige lid genoemde termijn van tien (10) jaar van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

#### **Artikel 4.9 Wijzigen bestemming**

1. Het is de Koper niet toegestaan om de bestemming van de Onroerende Zaak, zoals omschreven in de Koopovereenkomst, na realisatie van het Bouwplan te wijzigen, behoudens schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente. De bestemming in de Koopovereenkomst is niet per definitie gelijk aan de (publiekrechtelijke) bestemming, zoals opgenomen in het bestemmingsplan.
2. Indien de Gemeente toestemming verleent, dan kan de Gemeente de Koper verplichten tot voldoening van een bedrag aan de Gemeente. Het bedrag wordt berekend op basis van de gewijzigde bestemming ten opzichte van de in de Eerste Notariële Akte opgenomen bestemming, tegen de alsdan door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke bestemmingen. De Koper heeft nimmer recht op een verlaging van de Koopprijs.
3. Bij overtreding van het gestelde in lid 1 van dit artikel kan de Gemeente de Koper, zonder rechterlijke tussenkomst, een boete opleggen van € 2000,- (tweeduizend euro) per dag dat de overtreding voortduurt.
4. Het in dit artikel bepaalde geldt voor een periode van tien (10) jaar en gaat in op de dag volgend op de datum van het verlijden van de Eerste Notariële Akte.
5. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) is gedurende de in het vorige lid genoemde termijn van tien (10) jaar van toepassing op het bepaalde in dit artikel."

enzovoorts

#### **"BEPALINGEN EN BEDINGEN UIT VOORMELDE**

##### **KOOPOVEREENKOMST**

#### **artikel 1 koopovereenkomst Onderwerp en toepasselijke voorwaarden**

In aanvulling op het bepaalde in het hiervoor aangehaalde artikel 1.2.

(Definities) van de AV2019, zijn partijen als volgt overeengekomen:

- Particuliere Koper/Eindgebruiker: een natuurlijk persoon die een woning/appartement voor eigen gebruik (en derhalve niet voor verhuur aan derden) heeft verworven.
- vrij-op-naamprijs (V.O.N.-prijs): de koopprijs die de Particuliere Koper/Eindgebruiker voor een koopwoning dient te betalen, inclusief standaard sanitair en keukenaansluitingen.

#### **artikel 5 koopovereenkomst Recht van teruglevering onroerende zaak**

In afwijking van het bepaalde in het hiervoor aangehaalde artikel 4.3

(Teruglevering Onroerende Zaak) lid 1 en 2 van de AV2019 zijn partijen als volgt overeengekomen:

1. Indien de Koper de bebouwing op een of meerdere aan de Koper toegewezen kavels welke vallen onder het Verkochte, niet uiterlijk binnen drie (3) jaar na heden heeft voltooid, kan de Gemeente, wanneer een door de Gemeente gestelde redelijke termijn om alsnog tot voltooiing te komen onverrichterzake is verstreken, door Koper verplichten om de betreffende kavel(s) binnen een door de Gemeente gestelde termijn, terug te leveren aan de Gemeente;
2. Teruglevering van de betreffende kavel(s) aan de Gemeente geschiedt tegen restitutie door de Gemeente aan de Koper van negentig procent (90%) van de alsdan geldende actuele grondwaarde met een maximum van negentig procent (90%) van de door de Koper voor de desbetreffende kavel(s) betaalde Koopprijs. De alsdan geldende grondwaarde wordt bepaald door een door de Gemeente aan te wijzen, onafhankelijke taxateur. De Gemeente is over de restitutie geen indexering of rentevergoeding verschuldigd. Alle kosten verband houdende met de teruglevering, waaronder de notariële kosten en de verschuldigde belastingen, zijn voor rekening en risico van de Koper. Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de overige leden van het hiervoor aangehaalde artikel 4.3 (Teruglevering Onroerende Zaak) van de AV2019 onveranderd van toepassing blijven."

enzovoorts

#### **"Artikel 11 koopovereenkomst Erfafscheiding**

1. Wanneer Koper een erfafscheiding wenst te plaatsen, dient dit in beginsel te geschieden op het Verkochte.
2. Indien een erfafscheiding wordt geplaatst dan dient een 'groene' erfafscheiding te zijn, bijvoorbeeld in een hekwerk met "klimop".
3. 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 schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente vereist. Voorwaarde voor het verlenen van de schriftelijke privaatrechtelijke toestemming is 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.
4. De Gemeente behoudt zich het recht voor en de Koper verleent reeds nu voor alsdan toestemming aan de Gemeente om in afwijking van artikel 42 boek 5 Burgerlijk Wetboek, voor zover aan de onroerende zaak grenzend, tot aan de perceelsgrens met bomen of heesters te (laten) beplanten.

#### **VESTIGING KETTINGBEDING EN KWALITATIEVE VERPLICHTING**

##### **Kwalitatieve verplichting**

1. De in artikel 8 Bepalingen en bedingen van onderhavige akte genoemde casu quo geciteerde:
  - Artikel 2.10 Gedoogplicht;
  - Artikel 2.12 Milieukundig onderzoek;
  - Artikel 4.10 Splitsingsverbod bedrijf en bedrijfswoning;
 alsmede de eventuele in de koopovereenkomst als zodanig aangewezen artikelen blijven als kwalitatieve verplichting rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald

*dat mede gebonden zal/zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zal/zullen verkrijgen.*

2. *De in lid 1 bedoelde verplichting(en) wordt/worden bij deze overeenkomstig artikel 252 lid 2 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers.*

**Kettingbeding en derdenbeding**

1. *De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de in artikel 8 Bepalingen en bedingen van onderhavige akte genoemde casu quo geciteerde:*
- *Artikel 1.2 Definities;*
  - *Artikel 2.8 Kadastrale aanwijzing en uitmeting (tot het moment dat de definitieve kadastrale grenzen zijn vastgesteld);*
  - *Artikel 2.9 Aansluitplicht Nutsvoorziening;*
  - *Artikel 2.12 Milieukundig onderzoek;*
  - *Artikel 2.17 Niet-nakoming van verplichtingen;*
  - *Artikel 2.18 Kettingbeding en derdenbeding;*
  - *Artikel 4.2 Wijziging Bouwplan;*
  - *Artikel 4.3 Teruglevering Onroerend Zaak;*
  - *Artikel 4.4 Functiebescherming Sociale Huurwoningen (van toepassing op sociale huur) (voor een periode van dertig (30) jaar na levering onroerende zaak door de gemeente Almere);*
  - *Artikel 4.5 Omzetting huur naar koop (van toepassing op vrije sector huur) (voor een periode van vijftien (15) jaar na levering onroerende zaak door de gemeente Almere);*
  - *Artikel 4.8 Betaling bij uitbreiding BVO (eindigende tien (10) jaar na \*zeven juli tweeduizend éérentwintig (morgen);*
  - *Artikel 4.9 Wijzigen bestemming (eindigende tien (10) jaar na \*zeven juli tweeduizend éérentwintig (morgen);*
  - *Artikel 4.10 Splitsingsverbod bedrijf en Bedrijfswoning (voor zover deze niet valt onder de werking van de kwalitatieve verplichting);*
  - *Artikel 1 koopovereenkomst Onderwerp en toepasselijke voorwaarden;*
  - *Artikel 5 koopovereenkomst Recht van teruglevering onroerende zaak;*
  - *Artikel 7 koopovereenkomst Functie bescherming sociale huurwoningen blok A en instandhouding (zorg)eenheden blok C;*
  - *Artikel 8 koopovereenkomst Uitbreiding bruto vloer oppervlakte (BVO) (eindigende tien (10) jaar na \*zeven juli tweeduizend éérentwintig (morgen) dan wel bij de eerste doorverkoop aan een Particuliere Koper/Eindgebruiker);*
  - *Artikel 9 koopovereenkomst Betaling bij uitbreiding vrij-op-naam (VON) prijzen (eindigende bij de eerste doorverkoop aan een Particuliere Koper/Eindgebruiker);*
  - *Artikel 11 koopovereenkomst Erfafscheiding.*
- (zolang en voor zover deze artikelen van toepassing zijn) bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende bepalingen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van ÉÉNHONDERDDUIZEND EURO (€ 100.000,00) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor*

*deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*

2. *Op gelijke wijze als hiervoor in lid 1 bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s), respectievelijk beperkt gerechtigde(n).*

*Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan."*

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen, welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt één en ander bij deze door Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door Verkoper voor die derden aangenomen.

### **OPSTALRECHT**

Met betrekking tot het gevestigde opstalrecht ten behoeve van \* BES Groene Energietechnieken B.V. wordt verwezen naar een akte van vestiging opstalrecht op \* verleden voor notaris mr. W.H.M. Berkenbosch te Almere. Van deze akte is een afschrift ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Hypotheken 4) op \* in deel \*, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

**(aanvang citaat)**

#### **"INHOUD RECHT VAN OPSTAL**

1. *Onderhavig recht van opstal, dat hierna wordt genoemd 'het Recht van opstal', houdt in de bevoegdheid van Opstaller om in zowel de privé gedeelten als in de gemeenschappelijke gedeelten van de Onroerende zaak, installaties, waaronder begrepen bodemwarmtewisselaars, warmte pompen, photo voltaïsche cellen, de daarbij behorende kabels en leidingen, welke installaties hierna gezamenlijk worden aangeduid als: 'de Opstallen', aan te brengen, te hebben, houden en onderhouden;*
2. *Het Recht van opstal omvat mede de bevoegdheid van Opstaller dan wel van daartoe door Opstaller aan te wijzen functionarissen, om over de Onroerende zaak te komen van- en te gaan naar de Opstallen, eventueel met voertuigen benodigd voor bouw- of onderhoudswerkzaamheden en de aan- of afvoer van materialen.  
Opstaller is verplicht de in dit lid bedoelde bevoegdheden uit te (doen) uitoefenen op de minst bezwarende wijze.*
3. *Het is Opstaller niet toegestaan om onder, op of in de Onroerende zaak werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of van het milieu – waaronder die van de bodem – kan worden veroorzaakt. Alle schade die ontstaat door handelen of nalaten door of vanwege Opstaller, is voor rekening van Opstaller, kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering daaronder begrepen.*

### **OPSTALBEPALINGEN**

#### **Artikel 1. Duur**

*Het Recht van opstal is gevestigd voor onbepaalde tijd. Het recht van opstal eindigt op de gronden zoals hierna bepaald.*

#### **Artikel 2. Retributie**

*Opstaller is geen periodieke vergoeding (retributie) verschuldigd.*



**Artikel 3. Overdracht, overgang, toedeling, splitsing, vestiging beperkte rechten, onderopstal**

1. Het Recht van opstal kan niet zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar:
  - a. worden gesplitst door overdracht of toedeling van het recht van Opstal op een gedeelte van de Onroerende zaak of worden samengevoegd met een ander recht van Opstal;
  - b. worden bezwaard met recht van onderopstal of met enig ander beperkt zakenrechtelijk recht, anders dan recht van hypotheek. Het recht van opstal kan niet in appartementsrechten worden gesplitst, waaronder begrepen het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van (een gedeelte van) de Onroerende zaak.
2. Eigenaar kan de in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren. Eigenaar kan aan de verlening van zijn toestemming voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de retributie als de beoogde rechtshandelingen of daarmee samenhangende feiten of omstandigheden van invloed zijn op de waardeontwikkeling van de Onroerende zaak.
3. Als met betrekking tot het Recht van opstal een rechtshandeling wordt verricht als bedoeld in lid 1 of enig persoonlijk gebruiksrecht door de Opstaller met betrekking tot de Onroerende zaak is verleend, verplicht(en) Opstaller of zijn rechtverkrijgenden (onder bijzonder of algemene titel) zich alle bepalingen (opstalvoorwaarden) uit deze akte aan die rechtverkrijgenden in de desbetreffende akte op te leggen voor zover deze niet al van rechtswege vanwege hun zakelijke karakter of op grond van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek op die rechtverkrijgenden overgaan. In deze akte kan deze oplegging ook namens Eigenaar worden aangenomen.

**Artikel 4. Ingebruikgeving**

1. Opstaller is zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar niet bevoegd het Opstalrecht, of enig gedeelte daarvan aan derden te verhuren, te verpachten of onder andere titel in gebruik te geven.
2. Eigenaar kan de in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren. Eigenaar kan aan de verlening van zijn toestemming voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de retributie als de beoogde wijze van ingebruikgeving of daarmee samenhangende feiten of omstandigheden van invloed zijn op de waardeontwikkeling van de Onroerende zaak.
3. Eigenaar kan van Opstaller en/of van de beoogde gebruiker waarborgen verlangen voor de nakoming door Opstaller en/of van de beoogde gebruiker van de voorwaarden die Eigenaar stelt en/of van de bepalingen waaronder het recht van opstal is gevestigd.

**Artikel 5. Aansprakelijkheid schade**

1. Opstaller is tegenover Eigenaar aansprakelijk voor schade die ontstaat tijdens of direct na het aanbrengen van de Opstallen.
2. Opstaller gaat met de individuele eigenaren van de genoemde appartementsrechten, hierna te noemen 'de Huurder', een huurovereenkomst aan, hierna te noemen 'de Huurovereenkomst'. De Opstaller is slecht aansprakelijk in die gevallen en tot het bedrag als in genoemde Huurovereenkomst is overeengekomen.

**Artikel 6. Wegneming**

Opstaller heeft, zowel tijdens het Recht van opstal als bij het beëindiging daarvan, de bevoegdheid de Opstallen weg te halen een en ander met in achtneming van genoemde Huurovereenkomst.

**Artikel 7. Einde recht van opstal, wanprestatie, vergoeding**

1. De Huurder heeft de mogelijkheid de Opstallen in eigendom over te nemen van de Opstaller. Het Recht van opstal voor het betreffende appartementsrecht eindigt zodra de Opstaller de Huurovereenkomst met de Huurder beëindigt en daarmee de Opstallen in eigendom overdraagt aan de Huurder zodat deze ter vrije beschikking van Huurder komt.
2. Opstaller is bevoegd het Recht van opstal op te zeggen.
3. Eigenaar kan enkel het Recht van opstal opzeggen als Opstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen.
4. Indien de opzegging plaatsvindt anders dan bepaald in lid 1 van dit artikel vindt de opzegging plaats bij exploit. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die in de openbare registers van het kadaster als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Recht van opstal staan ingeschreven. Eigenaar zorgt voor de inschrijving van het exploit in die registers.
5. Bij opzegging als bedoeld in lid 2 of lid 3 eindigt het Recht van opstal op de dag waartegen de opzegging heeft plaatsgevonden. Opstaller moet de Onroerende zaak en de Installatie met aanhorigheden tegen die dag ter vrije beschikking van Eigenaar te stellen, bij gebreke waarvan Eigenaar die ontruiming zonder nadere ingebrekestelling kan laten plaatsvinden, uitgezonderd rechten van derden als bedoeld in artikel 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek in samenhang met artikel 5:94 Burgerlijk Wetboek. Als vóór de door Eigenaar vastgestelde dag van eindiging van het recht van opstal, de oorzaak van de opzegging naar het oordeel van Eigenaar is weggenomen en Opstaller voor die dag aan Eigenaar de kosten van de hiervoor bedoelde kennisgeving(en) en inschrijving heeft vergoed, treedt de opzegging niet in werking en blijft het recht van opstal ongewijzigd voortbestaan.
5. Eigenaar is verplicht bij beëindiging de waarde die het recht van opstal dan heeft aan Opstaller te vergoeden, na aftrek van dat wat hij uit hoofde van het recht van opstal van Opstaller te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.
6. De vergoeding bedoeld in lid 5 van dit artikel wordt vastgesteld door partijen in overleg. Als partijen niet binnen twee maanden na dagtekening van het exploit waarmee de opzegging aan Opstaller heeft plaatsgevonden tot overeenstemming komen, wordt de vergoeding op verzoek van de meest gereede partij vastgesteld bij arbitraal vonnis op de wijze zoals hierna onder artikel 9 ('Arbitrage') is bepaald.

**Artikel 8.A. Bijzondere wijze van beëindiging**

1. Onverminderd dat wat in artikel 8 is bepaald, kan Eigenaar het Recht van opstal opzeggen als Opstaller in staat van faillissement wordt verklaard. Opzegging als gevolg van het in dit lid bepaalde zal echter niet eerder kunnen plaatsvinden dan tegen het einde van het kalenderjaar waarin het faillissement onherroepelijk is met een termijn van tenminste twee maanden (indien bijvoorbeeld het faillissement op twaalf december van enig jaar onherroepelijk is kan opzegging eerst per twaalf februari van het daaropvolgende jaar plaatsvinden. Alsdan hoeft dit niet tegen het einde van een kalenderjaar).
2. De opzegging vindt plaats bij exploit, ten minste één maand voor het tijdstip waartegen opzegging plaatsvindt. De opzegging moet op straffe

van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die in de openbare registers van het kadaster als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van opstal staan ingeschreven. Eigenaar zorgt voor de inschrijving van het exploit in die registers.

3. Het Recht van opstal eindigt op de dag waartegen de opzegging heeft plaatsgevonden. Opstaller moet de zaak en het gebouw met aanhorigheden uiterlijk op die dag ter vrije beschikking van Eigenaar stellen, bij gebreke waarvan Eigenaar die ontruiming zonder nadere ingebrekestelling kan doen plaatsvinden, uitgezonderd rechten van derden als bedoeld in artikel 5:104 lid 2 burgerlijk Wetboek in samenhang met artikel 5:94 Burgerlijk Wetboek.
4. Bij opzegging op grond van het in dit artikel bepaalde heeft Opstaller geen de Opstallen weg te nemen noch heeft hij recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige Opstallen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van Eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen.

#### **Artikel 9. Arbitrage**

1. Het arbitraal vonnis wordt gewezen door drie arbiters, waarvan een te benoemen door Opstaller en een door Eigenaar. De twee op die manier benoemde arbiters benoemen samen een derde arbiter. Op deze arbitrage zijn de bepalingen van het Vierde Boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van toepassing.
2. De overeenkomstig artikel 1027 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bevoegde voorzieningenrechter, is de voorzieningenrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin de zaak is gelegen.
3. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is de wederpartij van degene die beslechting van het geschil door arbiters verzoekt bevoegd binnen een maand nadat hij dit verzoek in geschrift heeft ontvangen, voor beslechting daarvan te kiezen voor de gewone daartoe bevoegde rechter.

#### **Artikel 10. Hypotheekhouders**

1. Als het Recht van opstal met hypotheekrecht wordt bezwaard, is Opstaller verplicht om binnen een maand daarvan schriftelijk kennis te geven aan Eigenaar, onder overlegging van een afschrift van de daarvan opgemaakte akte.
2. Eigenaar zal, in geval van voorgenomen opzegging van het Recht van opstal, de ingeschreven hypotheekhouders tijdig in kennis stellen van de voorgenomen opzegging. Wijziging van de bepalingen waaronder het Recht van opstal is gevestigd onder toepassing van dat wat hiervoor in artikel 1 is bepaald, kan alleen plaatsvinden met instemming van ingeschreven hypotheekhouders.

#### **OVERIGE BEPALINGEN**

Met betrekking tot de vestiging van het Recht van opstal gelden verder de volgende bepalingen:

##### **1. Feitelijke staat van de zaak**

Opstaller is bekend met de Onroerende zaak. Opstaller aanvaardt de Onroerende zaak in de staat waarin dit zich vandaag bevindt. Deze komt overeen met de staat van de zaak zoals Opstaller en Eigenaar zijn overeengekomen in de Overeenkomst.

##### **2. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen**

- a. Eigenaar levert de zaak vrij van hypotheeken, tenzij hierna anders is vermeld, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle

erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van de zaak, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.

- b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het registergoed geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

### **3. Garanties van Grondeigenaar**

Eigenaar garandeert het navolgende:

- a. Eigenaar is bevoegd tot vestiging van het Recht van opstal op de Onroerende zaak.
- b. De Onroerende zaak is niet betrokken in een herkaveling in de zin van de Wet inrichting landelijk gebied en is niet ter onteigening aangewezen. Er is geen sprake van leegstand en ook niet van vordering van de Onroerende zaak krachtens de Leegstandwet.
- c. Voor Eigenaar bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, ook niet uit een recht van wederinkoop.
- d. Voor zover aan Eigenaar bekend is de Onroerende zaak niet opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

### **4. Aflevering en overgang van het risico**

De aflevering van de Onroerende zaak aan Opstaller vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is de zaak voor rekening en risico van Opstaller.

### **5. Afwijkende oppervlakte**

Als de werkelijke oppervlakte van de in opstal uitgegeven zaak afwijkt van de kadastrale oppervlakte geeft dat aan geen van partijen het recht de Overeenkomst tot vestiging te ontbinden, dan wel het Recht van opstal te beëindigen."

enzovoorts

## **"VERPLICHTING TOT DOORLEGGING LEVERINGSOVEREENKOMST EN HUUROVEREENKOMST**

Indien een Onroerende zaak, waarop door de Opstaller een Huurovereenkomst is gesloten ten aanzien van de Opstallen, onder bijzondere- en/of algemene titel wordt overgedragen is de Eigenaar van de Onroerende zaak verplicht:

1. de leveringsovereenkomst met de exploitant van het Warmtenet op te leggen aan diens rechtsopvolger onder algemene- en/of bijzonder titel;
2. de huurovereenkomst Combiwarmtepomp op te leggen aan diens rechtsopvolger onder algemene- en/of bijzondere titel, welke deze dient te aanvaarden.

### **VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING**

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren als volgt te zijn overeengekomen. De in onderhavige akte opgenomen bepalingen en bedingen, voor zover deze niet (kunnen) gelden als een bepaling van een Recht van opstal, blijven als kwalitatieve verplichting rusten op de Onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de Onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zal/zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Onroerende zaak zal/zullen verkrijgen. Deze verplichting(en) wordt/worden bij deze overeenkomstig

artikel 252 lid 2 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers.

#### **VESTIGING KETTINGBEDING EN DERDENBEDING**

De Eigenaar is verplicht en verbindt zich jegens de Opstaller, die dit voor zich aanvaardt om:

- genoemde verplichtingen onder "Verplichting tot doorlegging leveringsovereenkomst en huurovereenkomst", zolang van toepassing; en
- de in onderhavige akte genoemde bepalingen en bedingen, voor zover deze niet (kunnen) gelden als een bepaling van een Recht van opstal dan wel vallen onder de werking van de kwalitatieve verplichting; bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de Onroerende zaak, alsmede bij verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende bepalingen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van \*.

Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt de Eigenaar zich jegens de Opstaller tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in de in dit artikel opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s), respectievelijk beperkt gerechtigde(n).

Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Opstaller het beding aan.

#### **INSTANDHOUDEN OVEREENKOMST**

Voor zover bij deze akte niet is afgeweken en zulks nog van toepassing kan zijn, blijft het bepaalde in voormelde Overeenkomst van een Recht van opstal tussen partijen volkomen van kracht."

**(einde citaat)**

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen, welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt één en ander bij deze door Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door Verkoper voor die derden aangenomen.

#### **BEPALINGEN UIT SPLITSINGSAKTE**

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren te zijn overeengekomen, dat Koper tevens verplicht is tot naleving van alle bepalingen en bedingen, voortvloeiende uit:

- a. genoemde akte van splitsing (deel \*, nummer \*), en het in die akte vastgestelde reglement;
- b. het lidmaatschap van de vereniging:  
"Vereniging van Eigenaars \*\*", gevestigd te Almere.

#### **VERENIGING VAN EIGENAREN**

Partijen verklaren, dat aangezien het bij deze akte verkochte een nieuwbouw/nog (af) te bouwen appartementsrecht betreft en het feitelijk functioneren van de vereniging nog moet aanvangen, er thans nog geen sprake is van (een aandeel van Verkoper) in (een) reservefonds(en) van de vereniging van eigenaars.

#### **FISCALITEIT**

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren dat de overdracht vrij is van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien ter zake van de onderhavige overdracht omzetbelasting is verschuldigd.

