

**KOOPOVEREENKOMST
TENDER EUROPAKWARTIER OOST 1 (EKO-1) ALMERE
PROJECTMATIGE WONINGEN EN COMMERCIËLE MAATSCHAPPELIJKE
VOORZIENING(EN) IN BLOK C1**

Definitief concept koopovereenkomst behorende bij de Tender, zoals genoemd in de Overeenkomst. Het concept wordt nader ingevuld, aangevuld of uitgewerkt op onderdelen aan de hand van het gegunde plan. De overige bepalingen zijn definitief en niet onderhandelbaar. Over eventuele onduidelijkheden of onjuistheden kunnen vragen gesteld worden tijdens de Tenderprocedure. Als gevolg hiervan kunnen – naar eigen inzicht van de Gemeente Almere – wijzigingen in het concept worden aangebracht. Indien dit het geval is, zal hierover via beantwoording van de nota's van inlichtingen gecommuniceerd worden.

De ondergetekenden:

de Gemeente Almere, gevestigd Stadhuisplein 1, 1315 HR te Almere, ter zake van deze Koopovereenkomst op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, alsmede op basis van het Algemeen Mandaatbesluit Almere, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. Molenaar, in zijn functie als Afdelingsmanager Gebiedsontwikkeling, hierna te noemen '**de Gemeente**' of '**de Verkoper**';

en

[NAAM], statutair gevestigd te **[PLAATS]** en kantoorhoudende aan **[ADRES]**, **[POSTCODE]**, te **[PLAATS]**, ingeschreven in de Kamer van Koophandel **[NAAM]** onder nummer **[NUMMER]**, bijlage **[LETTER]**¹, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **[NAAM EN FUNCTIE]**, hierna te noemen '**de Koper**';

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

Nemen het volgende in overweging:

- de Gemeente heeft op 19 januari 2026 een Tenderprocedure uitgeschreven voor de locatie Europakwartier Oost 1 – Almere Poort, genaamd 'EKO-1 Almere Projectmatige woningen en commerciële maatschappelijke voorziening(en) in blok C1', met als doel de verkoop van bouwgrond ten behoeve van de realisatie van maximaal 22 projectmatige grondgebonden Woningen in een rij, 40 Appartementen en minimaal 350 m² BVO Commerciële maatschappelijke voorziening(en);
- diverse partijen hebben zich voor eigen rekening en risico ingeschreven voor deze Tender, waaronder ook de Koper;
- na beoordeling van de biedingen, is de aanbidding van de Koper door de Gemeente geaccepteerd voor de aankoop van de Onroerende Zaak gelegen in Bouwblok C1 (Bouwkavels C1.3, C1.4 en C1.5);
- de Koper heeft zich door inschrijving voor de Tender verplicht tot afname van de Onroerende Zaak;

¹ Uittreksel mag niet ouder zijn dan één maand. KvK dient gecheckt te worden vóór ondertekening van de koopovereenkomst.

- in de tenderleidraad inclusief bijbehorende Nota's van Inlichtingen (bijlage C) is opgenomen dat door de Koper op de Onroerende Zaak in totaal maximaal 22 projectmatige grondgebonden Woningen in een rij, 40 Appartementen en minimaal 350 m² BVO Commerciële maatschappelijke voorziening(en) zullen worden ontwikkeld en gerealiseerd;
- de Gemeente heeft op basis van het resultaat van de Tender en na verloop van de standstill termijn besloten om over te gaan tot definitieve gunning aan de Koper (hierna te noemen: **'Definitieve Gunning'**). De Gemeente heeft hiertoe op [DATUM] via TenderNed een ondertekende schriftelijke verklaring verstuurd aan de Koper;
- door Definitieve Gunning gaan Partijen deze Koopovereenkomst aan;
- De Koper is ermee bekend en aanvaardt voor eigen rekening en risico dat er ten aanzien van de (aanleg van en/of aansluiting op de) elektra–infrastructuur momenteel sprake is van netcongestie en dat het al dan niet verkrijgen van een (toereikende) stroomvoorziening, en wanneer, afhankelijk is van de beschikbaarheid van stroom én van de stroombehoefte voor het Bouwplan. Voor de meest actuele informatie over netcongestie dient de Koper zelf contact op te nemen met Liander. Zie ook de website van Liander: www.Liander.nl;
- deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Koopovereenkomst.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Onderwerp en toepasselijke voorwaarden

1. De Koper koopt van de Gemeente het aan de Koper toegewezen perceel grond onder de condities van deze Koopovereenkomst (hierna te noemen: **'de(ze) Overeenkomst'**), met een totale oppervlakte van circa 3.515 m², gelegen in Plangebied Europakwartier Oost 1 (EKO–1) te Almere, kadastraal bekend als Gemeente Almere, sectie W, nummer 6101 (gedeeltelijk), deelsluitmakend van Bouwblok C1 onder te verdelen in Bouwkavels C1.3, C1.4 en C1.5 te Almere, een en ander zoals is aangegeven op de uitgiftetekening (bijlage A) die als bijlage aan de Notariële Akte wordt gehecht en ingeschreven in de openbare registers en de Overzichtskaart blokken en partijen EKO (bijlage L), hierna gezamenlijk dan wel afzonderlijk te noemen: **'de Bouwkavel(s)'** en/of **'de Onroerende Zaak'**.
2. Op deze Overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere, vastgesteld bij collegebesluit van 18 december 2018 en de Allonge Antispeculatiebeding AV 2019, vastgesteld bij collegebesluit van 24 juni 2025, hierna gezamenlijk te noemen: **'de AV 2019'** (bijlage B). De Koper verklaart bekend te zijn met genoemde voorwaarden, een exemplaar hiervan te hebben ontvangen en met de inhoud van genoemde voorwaarden in te stemmen. Partijen zijn ermee bekend dat de wet– en regelgeving op het terrein van de fysieke leefomgeving per 1 januari 2024 is gewijzigd door de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze wet heeft gevolgen voor diverse terminologieën die in deze Overeenkomst en de hierop van toepassing zijnde AV 2019, zijn opgenomen. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient voor het begrip 'bestemmingsplan' te worden gelezen 'Omgevingsplan'. Voor het begrip 'Omgevingsvergunning' dient te worden gelezen 'Omgevingsvergunning Bouwen', zoals gedefinieerd in lid 4 van dit artikel.

² Zie paragraaf 2.3 (Verplichte afstemming met omgeving en/of andere partijen) in de Tenderleidraad. De koopovereenkomst zal voor ondertekening worden aangepast aan de actuele stand van zaken op dat moment.

3. Op deze Overeenkomst is naast de AV 2019 van toepassing de tenderleidraad met de bijbehorende Nota's van Inlichtingen, behorende bij de Tenderprocedure verkoop grond ten behoeve van ontwikkeling projectmatige woningen en Commerciële maatschappelijke voorziening(en) d.d. 19 januari 2026 (bijlage C), inclusief het daarbij behorende Beeldkwaliteitsplan van 02 augustus 2019 (bijlage D), de Stedenbouwkundige en programmatische hoofdopzet stadsblokken New Brooklyn van november 2025 (bijlage H), het Inrichtingsplan (bijlage E) en de Overzichtskaart Bouwblokken en Partijen EKO van oktober 2025 (bijlage L). De Koper verklaart bekend te zijn met genoemde documenten, een exemplaar hiervan te hebben ontvangen en met de inhoud van genoemde documenten in te stemmen.
4. In aanvulling op, dan wel in afwijking van het bepaalde in artikel 1.2 (Definities) lid 2 van de AV 2019, zijn op deze Overeenkomst de navolgende met een hoofdletter geschreven definities van toepassing:
- a. Achterpad: een (voet)pad gelegen achter en/of naast de woning(en) om te kunnen komen en te gaan van en naar het Openbaar Gebied;
 - b. Appartement: een Woning van één verdieping die deel uitmaakt van het Appartementengebouw;
 - c. Appartementengebouw: een vrijstaand woongebouw met gemeenschappelijke voorzieningen zoals een centrale entreehal met trappenhuis en lift, bestaand uit meerdere woonlagen, waarin zich op elke verdieping één of meerdere Appartementen bevinden. Een woongebouw met een galerijontsluiting of een buitenom lopende collectieve loopgang valt nadrukkelijk niet onder deze definitie.
 - d. Beeldkwaliteitsplan: een plan om de beoogde beeldkwaliteit in het Plangebied te creëren, te behouden en te versterken. In het plan staan de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de inrichting van de publieke ruimte en voor de stedenbouwkundige en architectonische beeldwaarde van de bebouwing, een en ander mede in relatie tot het Openbaar Gebied (bijlage D);
 - e. Binnenterrein: een (deels) door gebouwen omsloten terrein, als onderdeel van het Vastgoed, in eigendom bij de Koper en de andere eigenaren van het betreffende Bouwblok. Hieronder wordt ook verstaan een Achterpad;
 - f. Bouwblok: een geheel van aan elkaar geschakelde Woningen en overige Vastgoed inclusief Binnenterrein;
 - g. Bouwperceel: elk deel van een Bouwkavel waarop een Woning of andersoortig Vastgoed wordt gesticht en welk deel als zelfstandig registergoed in het kadaster wordt geregistreerd; een Particuliere Koper/Eindgebruiker koopt een Bouwperceel van de Koper;
 - h. (Definitief) Bouwplan: het plan voor bebouwing en inrichting van de Onroerende Zaak, welke voldoet aan het bepaalde in deze Overeenkomst en ingediend wordt bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning;
 - i. Bouwrijpe Staat:
 - I. waar nodig, naar het oordeel van de Gemeente, opgehoogd met zand.
 - II. afhankelijk van de keuze van het, door of namens de Gemeente aan te leggen, rioleringsstelsel; aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en/of drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de Koper.
 - III. bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de Ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening van de Koper behoort te komen. De eventuele aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende

Zaak, zoals bedoeld in artikel 5 (Ontploffbare oorlogsresten) doet geen afbreuk aan de Bouwrijpe Staat als bedoeld in dit artikel.

- j. Commerciële maatschappelijke voorziening(en): voorzieningen die een maatschappelijke gebruiksbestemming kennen en die semi-commercieel worden geëxploiteerd, bijvoorbeeld een kinderdagverblijf, tandarts, huisarts, fysiotherapeut, eventueel inclusief een aandeel in het eventueel bijbehorende Achterpad, die gerealiseerd moet(en) worden in de ruimte(n) in de plint van het Appartementengebouw;
- k. Huurwoningen: Woningen die bestemd zijn voor de verhuur van woonruimte als bedoeld in artikel 7:233 BW;
- l. Inrichtingsplan: het definitief ontwerp voor de aanleg en/of inrichting van het Openbaar Gebied (bijlage E);
- m. Koopwoningen: de Woningen die op de Onroerende Zaak worden gerealiseerd en die bestemd zijn voor de verkoop aan Particuliere Kopers/Eindgebruikers ten behoeve van permanente bewoning;
- n. Kwaliteitsteam: een door de Gemeente aangestelde supervisor en/of team van deskundigen en/of adviseurs, belast met de kwaliteitsbewaking van het te realiseren Bouwplan;
- o. Omgevingsplan: het vigerende Omgevingsplan van Almere, zoals bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet;
- p. Omgevingsvergunningen: de omgevingsvergunningen op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet, alsmede alle overige vergunningen, beschikkingen, (bouw)meldingen goedkeuringen en publiekrechtelijke plichten die benodigd zijn voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan;
- q. Omgevingsvergunning Bouwen: de omgevingsvergunning voor een (ruimtelijke) omgevingsplanactiviteit (zoals is bedoeld in artikel 5.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet) en de omgevingsvergunning voor een (technische) bouwactiviteit (zoals bedoeld in artikel 5.1 lid 2 sub a van de Omgevingswet);
- r. Ontwikkelingsplan: het Ontwikkelingsplan Stadstuinen Poort met uitwerkingsplan uit 2016, zoals vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Almere bij besluit van 8 maart 2016 en van 20 december 2016, een en ander zoals digitaal te verkrijgen middels <https://poort.almere.nl/stadstuinen-poort-oost>, welke als bijlage F en G zijn toegevoegd aan deze Overeenkomst;
- s. Openbaar Gebied: alle delen van het Plangebied die niet beoogd worden om als Bouwkavel te worden uitgegeven aan de Koper dan wel aan een derde en welke openbaar toegankelijk zijn;
- t. Particuliere Koper/Eindgebruiker: een natuurlijke persoon die een woning/appartement voor eigen gebruik (en derhalve niet voor verhuur aan derden) heeft verworven;
- u. Plangebied: het gebied Europakwartier Oost 1 (EKO-1);
- v. Tender(procedure): de door de Gemeente uitgeschreven tenderprocedure 'EKO-1 Almere Projectmatige woningen en Commerciële maatschappelijke voorziening(en) in blok C1' d.d. 19 januari 2026 voor de locatie Europakwartier Oost 1 – Almere Poort;
- w. Toevalsvondsten: ontploffbare oorlogsresten waarvan de aanwezigheid niet blijkt uit de in artikel 4 (Ontploffbare oorlogsresten) van deze Overeenkomst bedoelde onderzoek(en) maar na Notarieel Transport wel aanwezig blijkt te zijn in de Onroerende Zaak. In casu wordt niet bedoeld een toevalsvondst op grond van afdeling 19.2 (Archeologische toevalsvondst van algemeen belang) en/of afdeling 19.2a (toevalsvondst van verontreiniging op of in de bodem van de Omgevingswet);
- x. Vastgoed: de samenstelling van privaat terrein, gebouw(en) en bijbehoren die op een

Bouwkavel is gesitueerd, waarbij als gebouw wordt aangemerkt: een voor mensen toegankelijk, overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte. Het Vastgoed omvat mede het bijbehorende Binnenterrein/Achterpad;

- y. Vrije Sector Huurwoningen: alle Huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (voor 2026 vastgesteld op € 1.228,07 per maand);
 - z. Woning: een Woning (zoals een Appartement, Koopwoning, Vrije Sector Huurwoning), inclusief overige aanhorigheden en eventueel een aandeel in het bijbehorende Achterpad.
- Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.

- 5. Indien in deze Overeenkomst een artikelverwijzing plaatsvindt zonder nadere (bron)aanduiding, dan wordt daarmee verwezen naar een artikel in deze Overeenkomst.
- 6. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) van de AV 2019 zijn er verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd, die als bijlage I zijn toegevoegd aan deze Overeenkomst. Uit deze onderzoeken is gebleken dat de grond milieukundig geschikt is voor het beoogd gebruik. De Koper verklaart bekend te zijn met genoemde verkennende bodemonderzoeken en van elk een exemplaar te hebben ontvangen.
- 7. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.13 (Sonderingsonderzoek) van de AV 2019 is de Koper zich ervan bewust dat hij bouwt op voormalige zeebodem. De Gemeente raadt aan om in dat kader een sonderingsonderzoek te (laten) verrichten teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem van de Onroerende Zaak. Het risico dat de Onroerende Zaak onvoldoende draagkracht heeft voor het door Koper voorgenomen gebruik, is voor rekening en risico van de Koper. De Koper vrijwaart ten deze de Gemeente voor aanspraken van dan wel aansprakelijkstellingen door derden.
- 8. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.17 (Niet-nakoming van verplichtingen) van de AV 2019 is de Koper bij ontbinding van de Koopovereenkomst als gevolg van niet-nakoming door de Koper van enige verplichting voortvloeiende uit de Overeenkomst en/of op de Overeenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2019 een direct opeisbare boete verschuldigd van tien (10%) van de (totale) Koopprijs. Naast deze door de Koper verschuldigde boete behoudt de Gemeente het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- 9. Conform en aanvullend op artikel 4.1 (Bouwplan) lid 2 van de AV 2019 is de Koper geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het (tijdig) verkrijgen van de Omgevingsvergunningen en eventuele overig benodigde vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, et cetera, voor het realiseren van het Bouwplan. Op basis van de Omgevingsregeling kan de Koper in bepaalde gevallen verplicht zijn om de stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied vanwege het Bouwplan te laten beoordelen door het bevoegd gezag, aan de hand van een voorgeschreven berekening stikstofdepositie. Dit geldt in bepaalde gevallen ook als vereiste voor een ontvankelijke aanvraag Omgevingsvergunning Bouwen. De Koper dient zich ter zake van deze verplichtingen nader te informeren bij het bevoegd gezag.

Artikel 2. Bouwplan

- 1. De Onroerende Zaak is bestemd voor de realisatie van in totaal maximaal 62 Woningen en minimaal 350 m² BVO Commerciële maatschappelijke voorziening(en), als volgt onderverdeeld:
 - a. Bouwkavel C1.3: bestemd voor een Appartementengebouw, bestaande uit 40

Appartementen die als Koopwoningen en/of als Vrije Sector Huurwoningen mogen worden gerealiseerd en in de plint minimaal 350 m² BVO aan Commerciële maatschappelijke voorziening(en). De Appartementen dienen te worden gerealiseerd in maximaal 9 woonlagen;

- b. Bouwkavel C1.4: bestemd voor maximaal 9 grondgebonden Woningen, bestaande uit drie volwaardige bouwlagen (qua verdiepingshoogte) en met vaste binnentrappen onderling verbonden, die als Koopwoningen en/of als Vrije Sector Huurwoningen mogen worden gerealiseerd;
- c. Bouwkavel C1.5: bestemd voor maximaal 13 grondgebonden Woningen, bestaande uit vier volwaardige bouwlagen (qua verdiepingshoogte) en met vaste binnentrappen verbonden, die als Koopwoningen en/of als Vrije Sector Huurwoningen mogen worden gerealiseerd;

Een en ander overeenkomstig de tenderleidraad voor EKO-1 Almere Projectmatige woningen en Commerciële maatschappelijke voorziening(en) in blok C1 inclusief de Nota's van Inlichtingen. Het parkeren vindt plaats in het Openbaar Gebied conform het alsdan geldende Omgevingsplan en de alsdan geldende parkeerbalans.

- 2. Op basis van de uitgangspunten in het Beeldkwaliteitsplan van 2 augustus 2019 (bijlage D) en in de Stedenbouwkundige en programmatische hoofdopzet stadsblokken New Brooklyn van november 2025 (bijlage H), zal de Koper het Schetsontwerp (SO) en het Definitief Ontwerp (DO) van het Bouwplan ter beoordeling voorleggen aan het Kwaliteitsteam van de Gemeente. Conform artikel 24 (Realisatie Vastgoed en Omgevingsvergunning) van deze Overeenkomst zal de Koper niet eerder dan nadat hij privaatrechtelijke goedkeuring van het Kwaliteitsteam heeft verkregen op het DO van het Bouwplan, een aanvraag Omgevingsvergunning Bouwen indienen.

Artikel 3. Koopprijs

- 1. De Koper is aan de Gemeente voor de Onroerende Zaak een koopprijs verschuldigd van € [BEDRAG BIEDING] (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN]), hierna te noemen: '**de Koopprijs**'. Deze Koopprijs is vastgesteld op basis van de door de Koper tijdens de Tenderprocedure ingediende prijsaanbieding.
- 2. De Gemeente verklaart dat de Onroerende Zaak 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 btw en overdrachtsbelasting verschuldigd. Indien de Onroerende Zaak door de Koper vóór Notarieel Transport in gebruik wordt genomen, vervalt op grond van wettelijke regelgeving de vrijstelling van btw. De fiscale en financiële consequenties hiervan komen volledig voor rekening en risico van de Koper.
- 3. Zoals bepaald in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 1 van de AV 2019 is de Koper tien procent (10%) van de Koopprijs, zijnde een bedrag ter grootte van € [BEDRAG] (zegge: BEDRAG UITGESCHREVEN) als aanbetaling verschuldigd, door de Koper te betalen binnen 30 dagen na Definitieve Gunning (hierna te noemen: '**de Aanbetaling**'). De Gemeente stuurt de Koper hiertoe een factuur.
- 4. In plaats van de in artikel 3 lid 3 genoemde Aanbetaling te voldoen, kan de Koper binnen 30 dagen na Definitieve Gunning een onherroepelijke en onvoorwaardelijke first demand

Koopovereenkomst met [NAAM KOPER] – Locatie C1 – EKO1

bankgarantie verstrekken, afkomstig van een erkende Nederlandse bankinstelling, dan wel een vergelijkbare door de Gemeente aanvaarde garantie (uitsluitend ter beoordeling van de Gemeente), voor een bedrag van tien procent (10%) van de totale Koopprijs (hierna te noemen: **'Bankgarantie'**). De Koper dient de concept Bankgarantie vooraf ter goedkeuring voor te leggen aan de Gemeente. De Bankgarantie moet voortduren tot tenminste vier (4) maanden na 1 december 2027 of zoveel eerder als het Notarieel Transport van de Onroerende Zaak plaatsvindt. De Aanbetaling of Bankgarantie vervalt in zijn geheel indien en zodra de Koper aan al zijn verplichtingen gevolg heeft gegeven en de Onroerend Zaak in zijn geheel op uiterlijk 1 december 2027 heeft afgenomen conform het bepaalde in artikel 3 lid 4 van deze Overeenkomst.

5. Naast de Koopprijs is de Koper de volgende bedragen verschuldigd:
- a. een bedrag van € 10.319,- (zegge: tienduizend driehonderdnegentien euro), vrij van btw (prijspeil 2026), ten behoeve van het aanleggen van één Ondergrondse Inzamel Depot in openbaar gebied door de Gemeente, conform het bepaalde in het artikel 16 (Ondergrondse Inzamel Depot).
 - b. De kosten voor de kadastrale aanwijzen ten behoeve van het aanwijzen van de voorlopige kadastrale grenzen van de Onroerende Zaak door de Gemeente, op grond van het bepaalde in artikel 2.8 (Kadastrale aanwijzing en uitmeting) van de AV 2019. Volgens de Tarievenregeling van het Kadaster is dit voor het jaar 2026 een bedrag van € 140,- (zegge: éénhonderd veertig euro en vijftig eurocent), vrij van btw, per kadastrale aanwijzen.

De volledige Koopprijs (en) de bijdrage(n) zoals genoemd in lid 5 van dit artikel, inclusief de (eventueel) verschuldigde rente en belastingen, zijn verschuldigd op de datum van Notarieel Transport of zoveel eerder als de Onroerende Zaak, na schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente, in gebruik mag worden genomen.

6. Het Notarieel Transport van de Onroerende Zaak zal plaatsvinden op uiterlijk 1 december 2027.
7. Op grond van het bepaalde in artikel 2.2 (Notarieel Transport) van de AV 2019 is de Gemeente gerechtigd om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden indien door of door toedoen van de Koper niet wordt overgegaan tot Notarieel Transport van de Onroerende Zaak op de in de Koopovereenkomst overeengekomen datum. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2 (Notarieel Transport) van de AV 2019, is de Koper – indien de Gemeente overgaat tot ontbinding van deze Overeenkomst – een direct opeisbare boete verschuldigd van 10% van de Koopprijs. In geval van ontbinding van deze Overeenkomst door de Gemeente is nadrukkelijk het bepaalde in artikel 2.17 (Niet-nakoming van verplichtingen) niet van toepassing. Voor wat betreft de niet-nakoming van verplichtingen door Koper uit deze Overeenkomst blijft het bepaalde in artikel 2.2 (Notarieel Transport) van de AV 2019 onverkort van toepassing.
8. Het in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 2 van de AV 2019 bedoelde rentepercentage voor het jaar 2026 bedraagt acht procent (8%).

Artikel 4. Staat van overdracht, bijzondere lasten en beperkingen

1. De Onroerende Zaak wordt ten tijde van Notarieel Transport geleverd en aanvaard in Bouwrijpe Staat, dan wel – in geval van Vervroegde Ingebruikneming – in de staat waarin de

Koopovereenkomst met [NAAM KOPER] – Locatie C1 – EKO1

Onroerende Zaak zich bij deze Vervroegde Ingebruikneming bevindt.

2. Het is de Verkoper niet bekend dat de Onroerende Zaak is bezwaard met bijzondere lasten en beperkingen, beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan die zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek of die welke blijken uit de Overeenkomst. Indien bij Notarieel Transport blijkt dat er toch sprake is van bijzondere lasten en beperkingen, beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan die zijn ingeschreven in de openbare registers of welke blijken uit deze Overeenkomst en die belemmerend werken voor de ingebruikname van de Onroerende Zaak, dan heeft elk der Partijen het recht om deze Overeenkomst voordat het Notarieel Transport plaatsvindt, te ontbinden. Geen van de Partijen is in dat geval een vergoeding verschuldigd voor schade, gemaakte kosten of anderszins. De eventueel door de Koper reeds betaalde Aanbetaling wordt wel terugbetaald. De Verkoper is hierover geen rente verschuldigd.
3. Op de Onroerende Zaak zijn of worden in elk geval de volgende erfdienstbaarheden gevestigd: een erfdienstbaarheid van aaneengesloten bouwen, een erfdienstbaarheid van legalisering bouwkundige situatie en een erfdienstbaarheid van achterpad. Zie verder uitgewerkt in de artikelen 15 (Verplichte afstemming met omgeving en/of andere partijen), 22 (Aanleg en erfdienstbaarheid van Achterpad) en 23 (Vestiging erfdienstbaarheden tot legalisering van bouwkundige situatie en aansluitend bouwen) van deze Overeenkomst.
4. De Koper dient zelf zorg te dragen na Notarieel Transport van de Onroerende Zaak voor de verdeling van de Bouwkavel in individuele kavels (Bouwpercelen) ten behoeve van het ter plaatse van de aan de Koper toegewezen Bouwkavel(s) te realiseren Vastgoed.

Artikel 5. Ontplobbare oorlogsresten

1. Het bureau RPS Explosives Engineering Services heeft vooronderzoek uitgevoerd naar ontplobbare oorlogsresten voor de provincie Flevoland. Naar aanleiding van en in aanvulling op dit vooronderzoek, heeft de Gemeente binnen haar gemeentegrenzen uit voorzorg nader (voor)onderzoek uitgevoerd naar mogelijke verdachte gebieden met ontplobbare oorlogsresten (het onderzoeksrapport is op te vragen bij de Gemeente). Op basis van dit onderzoek is een beleidsregel opgesteld 'Beleidsregel Omgaan met Ontplobbare Oorlogsresten', te vinden via: <https://almere.notubiz.nl/document/13219316/2>. In deze beleidsregel zijn de gronden in Almere gecategoriseerd in hoog verdacht gebied, verdacht gebied en onverdacht gebied. De Onroerende zaak bevindt zich in hoog verdacht gebied. Dit betekent dat er een opsporingsonderzoek is voorgeschreven, één en ander conform voornoemde beleidsregel.
2. In opdracht en voor rekening van de Gemeente is een opsporingsonderzoek door een CS-OOO gecertificeerd bedrijf uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van ontplobbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak. De rapportage is als bijlage K aan deze Overeenkomst gehecht. Hieruit blijkt dat er ten aanzien van ontplobbare oorlogsresten geen beperkingen gelden voor bebouwing van de Onroerende Zaak.
3. De Onroerende Zaak is op 17 april 2023 door (het bevoegde gezag van) de Gemeente vrijgegeven voor bebouwing, welke vrijgave als bijlage K bij deze Overeenkomst is opgenomen.
4. De Gemeente garandeert op geen enkele wijze dat de Onroerende Zaak geheel vrij is van

ontplobbare oorlogsresten. Het (rest)risico van aanwezigheid van ontplobbare oorlogsresten, welke aanwezigheid niet blijkt uit de hiervoor bedoelde onderzoek(en) maar na Notarieel Transport wel aanwezig blijkt te zijn (de zgn. 'Toevalsvondsten'), komt voor rekening en risico van de Koper. De Koper kan de Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen en vrijwaart de Gemeente van vorderingen van (door de Koper ingeschakelde) derden ter zake. De Koper heeft ter zake van de aanwezigheid van ontplobbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens de Gemeente. Tussen de Gemeente en de Koper geldt in dit geval – in afwijking van het voorgaande – de aanvullende afspraak dat de kosten van een eventueel benodigde ruiming van zgn. 'Toevalsvondsten' voor rekening van de Gemeente komen. Deze aanvullende afspraak over het betalen van de ruimingskosten door de Gemeente geldt exclusief tussen de Gemeente en de Koper en kan niet worden doorgelegd aan eventuele (rechts)opvolgers van de Koper.

5. Bij het aantreffen van ontplobbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak (de zgn. 'toevalsvondsten'), zoals bedoeld in lid 4 van dit artikel, neemt de Koper het 'Protocol toevalsvondst ontplobbare oorlogsresten' in acht die is bijgevoegd als bijlage J en informeert deze de Gemeente te dien aanzien per omgaande. Dit protocol wordt door Koper voorafgaand aan de geplande werkzaamheden aan diens aannemer/opdrachtnemer en zijn/haar uitvoerend personeel voorgelegd. De Koper blijft zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor de beoordeling van de noodzaak tot nader onderzoek en de uitvoering hiervan in het kader van vigerende wet- en regelgeving (waaronder, doch niet uitsluitend Arbo-wetgeving).
6. Eventueel in de Onroerende Zaak aangetroffen of aan te treffen ontplobbare oorlogsresten als bedoeld in dit artikel, worden niet aangemerkt als voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de zin van artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) van de AV 2019.
7. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019. De aanvullende afspraak tussen de Gemeente en de Koper met betrekking tot het betalen van de ruimingskosten door de Gemeente als benoemd in lid 4 van dit artikel, geldt exclusief tussen de Gemeente en de Koper en kan niet worden doorgelegd aan eventuele (rechts)opvolgers van de Koper.

Artikel 6. Archeologie en scheepswrak

1. Partijen zijn ermee bekend dat op de in bijlage M aangeduide zone een scheepswrak ligt. De aangeduide zone is door de Gemeente aangemerkt als terrein met door het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Almere vastgestelde archeologische waarde, conform het vigerende gemeentelijke beleid omtrent archeologie. Het scheepswrak is door het Rijk aangemerkt als Rijksmonument conform de Erfgoedwet (rijksmonument nr. 528009).
2. Conform beleid van de Gemeente is geen (aanvullend) archeologisch bureauonderzoek en geen karterend booronderzoek met betrekking tot het Plangebied uitgevoerd. In het Plangebied kunnen meer archeologisch waardevolle resten aanwezig zijn. Hiervoor geldt een wettelijke meldingsplicht. Indien bij toeval archeologische waarden worden ontdekt, bijvoorbeeld scheepswrakken, en de Gemeente besluit om over te gaan tot onderzoek en/of behoud van deze

archeologische waardevolle resten, dan kunnen de kosten voor onderzoek, berging en conservering niet op de Koper worden verhaald. Dit conform het bepaalde in de vigerende Nota Archeologische Monumentenzorg Almere 2016 (zie bijlage N). Partijen treden in dat geval met elkaar in overleg over de gevolgen voor de planning en realisatie van het Vastgoed.

3. De Koper neemt alle (alsdan) van toepassing zijnde publiekrechtelijke voorschriften met betrekking tot archeologie in acht.
4. Alle kosten en/of schade, anders dan bepaald in lid 2 van dit artikel, zijn voor rekening en risico van de Koper. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor schade, kosten of ander nadeel die de Koper ondervindt.

Artikel 7. Nutsvoorzieningen

1. Ter verduidelijking van het bepaalde in artikel 2.9 (Aansluitplicht Nutsvoorzieningen) van de AV 2019 geldt dat de Gemeente geen enkele verplichting heeft en niet aansprakelijk is in verband met het verkrijgen van een aansluiting op en een (toereikende) voorziening van de overige Nutsvoorzieningen (anders dan de riolering) die door de exploitanten van deze Nutsvoorzieningen in het openbaar gebied en/of op de Onroerende Zaak worden of zijn aangelegd (waarbij Partijen verwijzen naar de in overwegingen omschreven netcongestie).
2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 1 (Onderwerp en toepasselijke voorwaarden) lid 4 sub i (Bouwrijpe Staat) van deze Overeenkomst en artikel 2.9 (Aansluitplicht Nutsvoorzieningen) van de AV 2019 komen Partijen het volgende overeen:
 - a. De aanleg van de riolering in het Openbaar Gebied is als onderdeel van het bouwrijp maken uitgevoerd. In de rechtsverhouding tussen de Gemeente en de Koper geschiedt deze aanleg voor rekening en risico van de Gemeente. De Gemeente staat jegens de Koper in voor de tijdige aanleg van deze voorzieningen waardoor:
 - voor de Bouwkavels en het Vastgoed (m.u.v. het Binnenterrein en de achtertuinen inclusief bergingen) aan de voordeurzijde, en dus niet via het Achterpad, aansluitmogelijkheden bestaan op de vuilwaterafvoer en (hemel)waterafvoer van de Woningen en de Commerciële maatschappelijke voorziening(en). Conform beleid van de gemeente Almere, dient de Koper te allen tijden een (digitale) aanvraag in te dienen bij de gemeente Almere voor de aansluiting op het gemeentelijke rioolstelsel in het Openbaar Gebied. De eventuele kosten die hieruit voortvloeien met betrekking tot het aansluiten op het gemeentelijk hemelwaterriool en/of met betrekking tot mogelijke aanpassing aan het gemeentelijke hemelwaterriool, zijn in dit geval voor rekening en risico van de Koper;
 - voor het Achterpad en de achtertuinen, inclusief bergingen, aansluitmogelijkheden bestaan op de hemelwaterafvoer (drainage) ter voorkoming van wateroverlast op het Achterpad;
 - de riolering in het Openbaar Gebied ten behoeve van de gescheiden afvoer van vuilwater en hemelwater van het Vastgoed (m.u.v. het Achterpad) daarbij door de Gemeente wordt aangeboden aan de voordeurzijde op een diepte van circa één (1) meter onder de toekomstige weghoogte. De riolering in het Openbaar Gebied ten behoeve van de afvoer van hemelwater (drainage) ter voorkoming van wateroverlast op het Achterpad wordt door de Gemeente aangeboden ter hoogte van een van de brandgangen van het betreffende Bouwblok. Een situatietekening is als bijlage P bij deze overeenkomst gevoegd.

- b. De Koper dient ten behoeve van de afvoer van hemelwater en vuilwater voor eigen rekening en risico een gescheiden rioolstelsel aan te leggen en in stand te houden en de Onroerende Zaak aangesloten te houden op het gemeentelijke rioolstelsel. De Koper dient daarbij rekening te houden met de hoogteverschillen in het Plangebied. De Onroerende Zaak en het Vastgoed (m.u.v. het Achterpad en de achtertuinen inclusief bergingen) dienen te worden aangesloten en dienen aangesloten te blijven op de rioleringen voor vuilwaterafvoer respectievelijk hemelwaterafvoer. De vuilwaterafvoer ten behoeve van het Vastgoed dient daarbij apart van de afvoer van hemelwater aangesloten te worden op het gemeentelijke rioolstelsel (gelegen aan de voordeurzijde van het nog te stichten Vastgoed). Waar nodig als gevolg van de hoogteverschillen tussen (het Vastgoed op) de Bouwkavels en het Openbaar Gebied, dient de Koper toereikende maatregelen te treffen en in stand te houden via een (in pandige) pomp of anderszins. Het Achterpad en de achtertuinen inclusief bergingen dienen te worden aangesloten en aangesloten te blijven op de aparte riolering voor hemelwaterafvoer (drainage) ten behoeve van voorkoming van wateroverlast op het Achterpad (door de Gemeente aangeboden ter hoogte van een van de Achterpaden van het betreffende Bouwblok). Het is derhalve niet toegestaan om het hemelwater en/of vuilwater van het Vastgoed (m.u.v. het Achterpad en de achtertuinen inclusief bergingen) via het Achterpad af te voeren en/of aan te sluiten op de riolering ten behoeve van hemelwater (drainage) van de Achterpaden.
3. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in het vorige lid. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit lid te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

Artikel 8. Energievoorziening 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 opstallen, zijnde de warmte–infrastructuur van het energiebedrijf en het elektriciteitsnet van de netbeheerder, waarop de binnenhuisinstallaties van gebruikers kunnen worden aangesloten, ten behoeve van de levering van energie.

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

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

2. Binnenhuisinstallatie, aansluitbijdrage

- a. De Koper is verplicht de benodigde binnenhuisinstallatie(s) te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden van het energiebedrijf.
- b. De Koper dient de voor de aansluiting verschuldigde aansluitbijdrage(n), die het

energiebedrijf hiervoor maximaal in rekening mag brengen, tijdig te voldoen aan het energiebedrijf. De ligging van het leveringspunt, zijnde het punt waarop de feitelijke levering van energie plaatsvindt, is van invloed op de hoogte van de aansluitbijdrage. Het niet realiseren van een kruipruimte kan leiden tot een verhoging van de aansluitbijdrage op de warmte–infrastructuur.

- c. De Koper is verplicht de binnenhuisinstallatie(s) aan te laten sluiten en aangesloten te houden op de warmte–infrastructuur van het energiebedrijf.

3. Levering warmte en elektriciteit

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

4. Energie–infrastructuur

- a. De Koper is verplicht om ten behoeve van de door het energiebedrijf in de Onroerende Zaak aan te leggen energie–infrastructuur de door het energiebedrijf vereiste erfdienstbaarheden en/of opstalrechten, voor zover zich daartegen geen wettelijk voorschrift verzet, om niet te vestigen, waardoor de toegang tot en daar waar van toepassing de eigendom van de energie–infrastructuur ten behoeve van het energiebedrijf zullen zijn gewaarborgd.
- b. Het energiebedrijf is jegens de Koper verplicht om bij vestiging van een erfdienstbaarheid en/of opstalrecht zorg te dragen voor een inrichting van de Onroerende Zaak overeenkomstig de bij vestiging van de erfdienstbaarheid of het opstalrecht kenbaar gemaakte (redelijke en gebruikelijke) eisen van de Koper. Tevens heeft het energiebedrijf de verplichting om bij het einde van de erfdienstbaarheid en/of het opstalrecht voor doorhaling van het zakelijk recht in het kadaster zorg te dragen, waarbij de met de doorhaling gemoeide kosten voor rekening van het energiebedrijf komen.
- c. De Koper verbeurt bij niet–, niet tijdige, of niet behoorlijke nakoming van de in lid 4 sub a van dit artikel genoemde verplichting, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van het energiebedrijf een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van tien procent (10%) van de alsdan geldende waarde van het registergoed en daarnaast € 250,– (zegge: tweehonderdvijftig euro) per dag dat genoemde verplichting niet wordt nagekomen na afloop van de termijn zoals deze is gesteld in de hiervoor bedoelde ingebrekestelling.

5. Kruipruimtes

- a. De Koper is verplicht indien en voor zover de op de Onroerende Zaak te realiseren bebouwing wordt voorzien van één of meerdere kruipruimtes, deze kruipruimtes te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden voor warmte van het energiebedrijf en deze droog op te leveren, zodanig dat deze onder normale omstandigheden droog zullen zijn.
- b. De Koper is gelet op het bepaalde in lid 5 sub a van dit artikel verplicht om ten behoeve van een goede afwatering van de kruipruimtes er zorg voor te dragen dat er een drainageleiding wordt aangelegd, die wordt aangesloten op het reguliere afwateringssysteem van de locatie. Het aansluitpunt voor de drainageleiding zal zich bevinden op circa 0,5 meter binnen de erfgrans van de Onroerende Zaak ten opzichte van het openbaar gebied.
- c. De Koper dient er zorg voor te dragen dat het aansluitpunt voor de drainageleiding te allen tijde vrij toegankelijk is voor het energiebedrijf.

6. Contact met energiebedrijf
De Koper dient in verband met het bepaalde in dit artikel 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.

Artikel 9. Recht van teruglevering Bouwkavel(s)

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.3 (Teruglevering Onroerende Zaak) van de AV 2019 komen Partijen overeen dat de Gemeente gedeeltelijke teruglevering van de Onroerende Zaak (die uit meerdere Bouwkavels bestaat) kan eisen. Verder komen Partijen hierover het volgende overeen.
2. De Koper heeft geen bouwplicht. Wel is de Koper verplicht te bouwen in een continue bouwproces. Als na een periode van 36 maanden na Notarieel Transport het Vastgoed niet is voltooid, dan wel door de Gemeente wordt vastgesteld dat geen sprake is van een continue bouwproces, is de Gemeente bevoegd om gehele of gedeeltelijke teruglevering van de Onroerende Zaak te eisen. Koper is alsdan verplicht om daaraan medewerking te verlenen. Bij teruglevering dient Koper de Onroerende Zaak over te dragen in de oorspronkelijk staat, zijnde de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin deze zich bevond op het moment van Notarieel Transport. Bij gebreke van teruglevering in de oorspronkelijke staat, is de Koper verplicht de als gevolg hiervan ontstane kosten en schade die de Gemeente lijdt aan de Gemeente te vergoeden, tenzij de redelijkheid en billijkheid zich hiertegen verzetten. De hiervoor bedoelde kosten en schade kunnen onder meer bestaan uit de kosten van sloop van reeds door de Koper gerealiseerde bebouwing, fiscale kosten en schade of de daartoe door de Gemeente uitgevoerde voorbereidingswerkzaamheden. Deze ontstane kosten en schade zullen worden verrekend met de te restitueren Koopprijs.
3. Indien de Gemeente geen gebruik maakt van haar recht op teruglevering zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel (naar uitsluitend oordeel van de Gemeente), dan heeft de Gemeente het recht om aan de Koper, onder toepassing van artikel 2.17 (Niet-nakoming van verplichtingen) van de AV 2019, zonder ingebrekestelling een direct opeisbare boete op te leggen van tien procent (10%) van de Koopprijs.

Artikel 10. Aanleg parkeerplaats(en) Openbaar Gebied

1. De Gemeente legt op het maaiveld in het Openbaar Gebied voor eigen rekening de benodigde parkeerplaatsen aan ten behoeve van het Bouwplan, vastgesteld op basis van het alsdan geldende Omgevingsplan en de alsdan geldende parkeernorm.
2. De parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk en zijn daarmee niet exclusief ten behoeve van het Bouwplan. Het staat de Gemeente vrij om voor het betreffende gebied een betaald/gereguleerd parkeren regime in te voeren, mocht dat naar het oordeel van de Gemeente noodzakelijk zijn.

3. Het is de Koper en/of zijn rechtsopvolgers na realisatie van het Vastgoed niet toegestaan om op eigen terrein te parkeren. Het parkeren dient te allen tijde plaats te vinden in Openbaar Gebied.
4. Het bepaalde in artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in lid 3 van dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient lid 3 van dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

Artikel 11. Gebruik en wijzigen van gebruik Commerciële maatschappelijke voorziening(en)

1. Zoals opgenomen in artikel 2 lid 1 van deze Overeenkomst is de Onroerende Zaak (Bouwkavel/perceel C.1.3) bestemd voor (onder andere) minimaal 350 m² BVO aan Commerciële maatschappelijke voorziening(en). Het is de Koper niet toegestaan om het gebruik en/of bestemming zonder voorafgaande schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente te wijzigen. De Gemeente geeft in ieder geval geen schriftelijke privaatrechtelijke toestemming als er nog geen twee (2) volledige jaren zijn verstreken na oplevering van het Appartementengebouw.
2. Indien de Koper – ondanks aantoonbare inspanningen daartoe – geen kopers of huurders heeft gevonden voor de Commerciële maatschappelijke voorziening(en) in de plint van het Appartementengebouw, dan mag de Koper, nadat de Gemeente daar schriftelijke privaatrechtelijke toestemming voor heeft verleend, deze ruimte van minimaal 350 m² BVO geheel of gedeeltelijk omzetten naar verkoop/verhuur voor commerciële voorziening(en), niet zijnde Commerciële maatschappelijke voorziening(en). Het omzetten naar Woningen is niet toegestaan.
3. Indien de Gemeente ingevolge lid 2 van dit artikel privaatrechtelijke toestemming verleent voor het omzetten naar een commerciële functie, dan is de Koper verplicht tot voldoening van een extra bedrag aan de Gemeente. Het bedrag wordt door de Gemeente berekend op basis van de waarde van de grond zoals die is voor de gewijzigde bestemming en het aantal vierkante meters BVO ten opzichte van de in de Eerste Notariële Akte opgenomen bestemming met een grondwaarde van €220,- (zegge: tweehonderdtwintig euro) (vrijgesteld van btw en overdrachtsbelasting) per vierkante meter BVO (vanaf datum Notarieel Transport jaarlijks te indexeren met het CPI voor alle huishoudens op basis van de laatste vier, door het CBS gerapporteerde kwartalen). Voor het bepalen van de grondprijs van de gewijzigde bestemming wordt een door Partijen aangewezen onafhankelijke, erkende taxateur uit Almere aangewezen op kosten van de Koper. De Koper heeft nimmer recht op een verlaging van de Koopprijs.
4. Het in lid 3 van dit artikel bedoelde bedrag, voor zover er sprake is van een bijbetaling, 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.
5. Bij overtreding van het gestelde in dit artikel is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro), onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om nog nakoming te vorderen van het bepaalde in dit artikel. De Gemeente kan daartoe, zonder rechtelijke tussenkomst, een boete opleggen van €2.000,- (zegge: tweeduizend euro) per dag dat de overtreding voortduurt.

6. Het in dit artikel bepaalde geldt voor een periode van twintig (20) jaar en gaat in op de dag volgend op de datum van oplevering en geldt ook wanneer na een eerste gebruik voor Commerciële maatschappelijke voorziening(en) en binnen de in dit lid genoemde periode van twintig (20) jaar, een nieuwe koper of huurder moet worden gevonden voor Commerciële maatschappelijke voorziening(en) in de plint van het Appartementengebouw.
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.

Artikel 12. Wijzigen bestemming Woningen

1. Het is de Koper niet toegestaan om de bestemming van de Onroerende Zaak, zoals omschreven in de Eerste Notariële Akte, na realisatie van het Bouwplan te wijzigen, behoudens voorafgaande schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente. De bestemming in de Overeenkomst is niet per definitie gelijk aan de (publiekrechtelijke) bestemming, zoals opgenomen in het Omgevingsplan.
2. Indien de Gemeente deze toestemming verleent, dan kan zij hieraan voorwaarden verbinden. Een voorwaarde kan zijn dat de Koper wordt verplicht tot voldoening van een bedrag aan de Gemeente. Het bedrag wordt berekend op basis van de gewijzigde bestemming ten opzichte van de in de Eerste Notariële Akte opgenomen bestemming, tegen de alsdan door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke bestemmingen. De Koper heeft nimmer recht op een verlaging van de Koopprijs.
3. Het in lid 2 van dit artikel bedoelde bedrag dient aan de Gemeente te worden voldaan. De Gemeente stuurt de Koper hiertoe een factuur. De Koper betaalt de factuur binnen de op de factuur gestelde termijn.
4. Bij overtreding van het gestelde in dit artikel, is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro), onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om nog nakoming te vorderen van het bepaalde in dit artikel. De Gemeente kan daartoe, zonder rechterlijke tussenkomst, een boete opleggen van € 2.000,- (zegge: tweeduizend euro) per dag dat de overtreding voortduurt.
5. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is gedurende voornoemde termijn is gedurende de in het vorige lid genoemde termijn van tien (10) jaar van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel gedurende voornoemde termijn van tien (10) jaar te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

Artikel 13. Vrije Sector Huurwoningen en (door)verkoop aan een belegger

1. In artikel 2.11 (Tijdelijk vervreemdingsverbod) van de AV 2019 is bepaald dat de Koper de Onroerende Zaak niet zonder schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente mag Vervreemden zolang op de Onroerende Zaak het Bouwplan niet is gerealiseerd. Artikel 4.7 (Overdracht bij koop-/aannemingsovereenkomst) van de AV 2019 ziet alleen op de situatie waarbij de Koper een koop-/aannemingsovereenkomst sluit met een Particuliere

Koopovereenkomst met [NAAM KOPER] – Locatie C1 – EKO1

Koper/Eindgebruiker dan wel een koopovereenkomst sluit met een Particuliere Koper/Eindgebruiker met daaraan gekoppeld een aanneemovereenkomst ten behoeve van de bouw van een Woning op de Onroerende Zaak.

2. De woningen zijn bij voorkeur bestemd als Koopwoningen. Echter, Vrije Sector Huurwoningen zijn ook toegestaan. Indien de Koper woningen wenst (door) te verkopen aan een belegger, gelden de volgende voorwaarden. De Koper dient conform het bepaalde in artikel 2.11 (Tijdelijk vervreemdingsverbod) van de AV 2019 voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst met een belegger, schriftelijke privaatrechtelijke toestemming aan de Gemeente te vragen. De Gemeente kan nadere (financiële) voorwaarden verbinden aan de toestemming, waarbij zij in elk geval de weigerings- en intrekkinggronden uit de Wet BIBOB zal betrekken. De Gemeente zal de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

Artikel 14. Garantieregeling

1. De op de Onroerende Zaak te realiseren Koopwoningen moeten worden gebouwd onder garantie van een waarborginstantie. De waarborginstantie dient te waarborgen dat de Koopwoning(en) ten behoeve van de Particuliere Koper(s)/Eindgebruiker(s) wordt/worden afgebouwd bij een onverhoopt faillissement van de Koper en/of de aannemer en dat verborgen en constructieve gebreken onder garantie worden opgelost. Deze garantie dient te worden afgegeven door een in Nederland erkende instelling, zoals bijvoorbeeld Woningborg N.V., Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), BouwGarant of een vergelijkbare (afbouw)garantie instelling.

Artikel 15. Verplichte afstemming met omgeving en/of andere partijen

1. De Koper is zich ervan bewust dat in Bouwblok C1 aaneengeschakeld dient te worden gebouwd. Dit kan betekenen dat de Koper dient aan te sluiten op het Vastgoed van de eigenaren van de naastgelegen gronden dan wel dat de eigenaren van de naastgelegen gronden met hun Vastgoed dienen aan te sluiten op het Vastgoed van de Koper.
2. De Koper zal waar nodig en/of op aanwijzing van de Gemeente zorgdragen voor voldoende afstemming met de omgeving en/of andere (nuts)partijen die in het Plangebied ontwikkelen, dan wel eigendomspositie hebben, met andere partijen die in het Plangebied c.q. het Bouwblok ontwikkelen c.q. Bouwkavels toegewezen hebben gekregen en/of partijen die in het Plangebied (civiele) werkzaamheden verrichten, al dan niet in opdracht van de Gemeente. Hieronder wordt ten minste ook verstaan de afstemming over aaneengeschakeld en aangesloten bouwen.

Artikel 16. Ondergrondse Inzamel Depots

1. De Koper is verplicht tot betaling van een financiële bijdrage voor de aanleg van één (1) Ondergronds Inzamel Depot (hierna te noemen: 'OID') ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval van de woningen. De bijdrage per OID is voor 2026 vastgesteld op € 10.319,- (zegge: tienduizend driehonderdnegentien euro), vrij van btw. De Koper zal deze bijdrage aan de Gemeente voldoen bij Notarieel Transport van de Onroerende Zaak.

Artikel 17. Overdracht bij gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.11 (Tijdelijk vervreemdingsverbod) en artikel 4.7

(Overdracht bij koop-/aannemingsovereenkomst) van de AV 2019 is het de Koper toegestaan om de Onroerende Zaak te Vervreemden, eventueel voordat de bebouwing tot stand is gekomen, als deze vervreemding geschiedt ter uitvoering van een tussen de Koper en een Particuliere Koper/Eindgebruiker gesloten koop-/aannemingsovereenkomst dan wel ter uitvoering van een met een Particuliere Koper/Eindgebruiker gesloten gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst – waarbij de Koper de (grond)koopovereenkomst sluit met de Particuliere Koper/Eindgebruiker – ten behoeve van de bouw van een woning op de verkochte grond. Dit onder de navolgende voorwaarden:

- a. de Koper blijft aansprakelijk voor de nakoming van de Overeenkomst en de hierop van toepassing verklaarde AV 2019 en stelt zich tegenover de Gemeente garant voor de bouw en de gestelde termijnen waarover hij zich tegenover de Gemeente heeft verplicht;
- b. De Particuliere Koper(s)/Eindgebruiker(s) heeft (hebben) de verplichting ten opzichte van de Gemeente dat zij de door haar gekochte woning door of namens de Koper zal doen bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde Bouwplan.
- c. De bepalingen met kettingbeding en/of derdenbeding en/of kwalitatieve verplichting uit de Overeenkomst, de bijbehorende AV 2019 en de leveringsakte dienen onverkort te worden doorgelegd aan de Particuliere Koper(s)/Eindgebruiker(s).
- d. De Koper is zelf verantwoordelijk voor het op juiste wijze (laten) opstellen van de notariële akte en voor het op correcte wijze doorleggen van de uit de Overeenkomst (en bijlagen) voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 18. Erfafscheiding

1. Wanneer de Koper een erfafscheiding wenst te plaatsen, dient dit in beginsel te geschieden op de Onroerende Zaak.
2. Als de belendende Onroerende Zaak (nog) eigendom is van de Gemeente en de 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 de 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, voor zover aan de Onroerende Zaak grenzend, tot aan de perceelgrens met bomen of heesters te (laten) beplanten.
4. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

Artikel 19. Hoogteverschillen met en aansluiting op Openbaar Gebied

1. De Koper zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor de aansluiting van de Onroerende Zaak op (de hoogte van) het definitief in te richten dan wel reeds definitief ingerichte Openbaar

Gebied. De kosten voor deze aansluiting komen volledig voor rekening van Koper.

2. De Koper is zich met betrekking tot de door hem te realiseren aansluiting van de Onroerende Zaak op het Openbaar Gebied bewust van de hoogteverschillen – zoals tussen het Openbaar Gebied en de Onroerende Zaak, ten opzichte van de omliggende onroerende zaken en op de Onroerende Zaak zelf – en van de met deze hoogteverschillen gepaard gaande consequenties casu quo benodigde maatregelen met betrekking tot waterhuishouding, grondkering, toegankelijkheid, nutsaansluitingen, et cetera. De Koper kan de Gemeente niet aanspreken op en zal de Gemeente volledig vrijwaren voor aanspraken van derden met betrekking tot de gesignaleerde consequenties.
3. De Koper houdt rekening met het in lid 2 van dit artikel bepaalde bij de realisatie, de verkoop en/of het beheer van het Vastgoed (zie hiervoor bijlage E). Het is de verantwoordelijkheid van de Koper om zijn rechtsopvolgers correct te informeren en de verplichtingen die hiermee samenhangen, op correcte wijze door te leggen.
4. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in de leden 1 en 2 en 3 van dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dienen deze leden te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

Artikel 20. Ontgraving, afvoer zand en grond

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.14 (Ontgraving, afvoer zand en grond) lid 3 van de AV 2019 komen Partijen het volgende overeen:
 - a. De Gemeente heeft het Plangebied (gedeeltelijk) in het kader van het bouwrijp maken met zand opgehoogd. De Koper is verplicht om het op de Onroerende Zaak vrijkomende zand (bijvoorbeeld door het graven van een bouwput) ter beschikking te stellen aan de Gemeente door dit zand af te voeren naar een door de Gemeente aan te wijzen locatie. De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van de Koper. De Gemeente zal hiervoor geen vergoeding verstrekken.
 - b. De Gemeente heeft in het kader van het bouwrijp maken delen van het Openbaar Gebied opgehoogd ten behoeve van de aanleg van de opgehoogde straten, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan. Ten behoeve van het (tijdelijk) overbruggen van de hoogteverschillen met het Openbaar Gebied heeft de Gemeente op de Onroerende Zaak – waar nodig – taluds aangelegd. De Koper is verplicht om het op de Onroerende Zaak afgegraven zand van de taluds, bij vervanging door een damwand of door (een) andere deugdelijke grond kerende constructie door de Koper, ter beschikking te stellen aan de Gemeente door deze af te voeren naar een door de Gemeente aan te wijzen locatie. De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van de Koper. De Gemeente zal hiervoor geen vergoeding verstrekken.

Artikel 21. Afwaterings- en drainagevoorziening

1. In het kader van een goede afwatering en drainage van de Bouwkavel(s) en het Vastgoed zijn drainerende voorzieningen nodig op de Bouwkavel(s). De Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) dient voor eigen rekening en risico een goed functionerend afwaterings- en drainagevoorziening op eigen terrein aan te leggen, in stand te houden, te beheren en te onderhouden om wateroverlast op de Bouwkavel(s), het Vastgoed, de omliggende onroerende zaken en in het Openbaar Gebied te voorkomen. De Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) zal niet eerder overgaan tot de aanleg van de afwaterings- en drainagevoorziening dan nadat

het plan voor wat betreft de aanleg van de afwaterings- en drainagevoorziening voorafgaand aan de realisatie ter controle is voorgelegd aan de afdeling Gebiedsontwikkeling (dan wel zijn opvolger) van de Gemeente. Voor omschreven eis van controle door de Gemeente geldt voorts voor elke wijziging of aanpassing van een eenmaal gerealiseerde afwaterings- en drainagevoorziening.

2. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 van dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit lid te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

Artikel 22. Aanleg en erfdienstbaarheid van Achterpad

1. Partijen zijn overeengekomen dat de nog aan te leggen Achterpad(en) nu en in de toekomst niet zal/zullen worden uitgegeven in mandeligheid.
2. De Koper zal voor eigen rekening en risico op de door de Gemeente aan de Koper in eigendom uit te geven Onroerende Zaak ten behoeve van de ontsluiting van het nog te realiseren Vastgoed Achterpaden (doen) aanleggen, in stand houden, onderhouden en beheren, zowel bovengronds als ondergronds, inclusief eventuele kabels en leidingen, voor zover deze kabels en leidingen dienstbaar zijn aan een nog aan te leggen ondergronds (hemel)afwateringssysteem. Met de in dit artikellid beschreven kabels en leidingen worden nadrukkelijk niet bedoeld de kabels en leidingen die eigendom zijn van nutsbedrijven voor (drink)watervoorziening of energie, telecommunicatie en dergelijke.
3. Voor zover dit nog niet is gevestigd, zal bij Notarieel Transport een erfdienstbaarheid van Achterpad (voetpad) worden gevestigd ten behoeve en ten laste van de kadastrale percelen kadastraal bekend gemeente Almere sectie W nummers 6101 (gedeeltelijk) en 6102 over en weer, een en ander zoals indicatief aangegeven op de Uitgiftetekening en verder conform het IP. Vervolgens zal bij elke doorlevering van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak deze erfdienstbaarheid van Achterpad (voetpad) worden doorgelegd om vanaf het nog te realiseren Vastgoed te kunnen komen van en te gaan naar het openbaar gebied, zodanig dat ook bij een (kadastrale) splitsing in individuele Bouwpercelen, de (toekomstige) eigenaren van de betreffende Bouwpercelen en daarop te realiseren Vastgoed over en weer het recht hebben om over het betreffende Vastgoed behorende gedeelte van het Achterpad te kunnen komen van en te gaan naar het Openbaar Gebied. Deze erfdienstbaarheid is of wordt gevestigd onder de volgende voorwaarden:
 1. Door en voor rekening en risico van de Koper wordt een Achterpad inclusief ondergronds (hemel)afwateringssysteem aangelegd op de Onroerende Zaak.
 2. In het kader van een goede hemelwaterafvoer en drainage van het Achterpad zijn drainerende voorzieningen nodig op de Onroerende Zaak ter plaatse van het Achterpad. De Koper dient hiertoe voor eigen rekening en risico een goed functionerende afwaterings- en drainagevoorziening op eigen terrein aan te leggen en in stand te houden om wateroverlast op het Achterpad, de Onroerende Zaak, de omliggende onroerende zaken en het openbaar gebied te voorkomen, waarbij door de Koper rekening moet worden gehouden met de hoogteverschillen.
 3. De Koper en diens rechtsopvolger(s) dient het Achterpad op eigen terrein in stand te houden en voor eigen rekening en risico te beheren en te onderhouden, zowel bovengronds als ondergronds (inclusief kabels en leidingen).

Koopovereenkomst met [NAAM KOPER] – Locatie C1 – EKO1

4. Het is niet toegestaan om het hemelwater van de (nog te realiseren) woningen via de Achterpaden af te voeren, maar uitsluitend via de voorkant van de woningen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 7 lid 2 van deze Overeenkomst.
5. De eigenaren van de percelen waarop zich eveneens (een gedeelte van) het Achterpad bevindt, hebben niet (allemaal) de mogelijkheid om hun (ondergrondse) afwateringssysteem van hun gedeelte van het Achterpad direct aan te sluiten op het gemeentelijke systeem in het openbaar gebied. De Koper dient derhalve te dulden dat de eigenaren van de percelen waarop zich eveneens (een gedeelte van) het Achterpad bevindt, maar die mogelijk niet kunnen aansluiten op het (ondergrondse) afwateringssysteem, na overdracht van de Onroerende Zaak alsnog aansluiten op het (ondergrondse) afwateringssysteem van het Achterpad van de Koper, om zodoende via dit systeem aan te kunnen sluiten op het gemeentelijke systeem in het Openbaar Gebied. De Gemeente kan daarbij aanwijzingen geven over de maatvoering en wijze van aansluiting, die de Koper dient op te volgen. Koper is zelf verantwoordelijk voor het vestigen van eventueel voor deze situatie gewenste erfdienstbaarheden.

Een situatietekening wordt ter duiding van (het gedeelte van) het Achterpad op (een gedeelte van) de Onroerende Zaak, aan de notariële akte van levering van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak gehecht. Deze tekening dient door de notaris (die belast is met de overdracht van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak) ingeschreven te worden, tezamen met de notariële akte, in de Openbare Registers van het Kadaster.

6. Bij Notariële Akte d.d. 25 augustus 2022 met kenmerk 132204GWZ (bijlage Q) is reeds een erfdienstbaarheid voor aaneengesloten bouwen Bouwblok C1 gevestigd welke erfdienstbaarheid hierbij ook wordt doorgelegd. Als bijlage Q is een citaat van deze erfdienstbaarheid zoals opgenomen in voormelde akte bijgevoegd en dient als hier herhaald en ingevoegd te worden beschouwd. De in bijlage Q genoemde kadastrale percelen zijn inmiddels vernummerd. De in het citaat genoemde kadastrale perceel W 5322 is vernummerd naar 34 kadastrale percelen ten behoeve van individuele kopers en een gezamenlijk Achterpad (zie bijlage R). Het in het citaat genoemde kadastrale perceel W 5331 – destijds het bij de Gemeente in eigendom verblijvende kadastrale perceel – is nu kadastraal bekend als W 6101 en W 6102.
 7. Deze erfdienstbaarheid dient door Koper bij elke doorlevering aan de Koper-Eindgebruiker nog aanvullend in de betreffende koopovereenkomst en akte van levering dient te worden geciteerd en voor zover nodig per doorlevering aan een rechtsopvolger dient te worden gevestigd.
4. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

Artikel 23. Vestiging erfdienstbaarheden tot legalisering van de bouwkundige situatie en aansluitend bouwen

1. Partijen vestigen voor zover noodzakelijk en nog niet gevestigd voorts gelijktijdig met de levering van de Onroerende Zaak een recht van erfdienstbaarheid van aaneengesloten bouwen. Ter uitvoering hiervan verklaren Partijen, in verband met de ligging van (een deel van) de Onroerende Zaak, te willen vestigen: de erfdienstbaarheid van aaneengesloten bouwen Bouwblok C1, inhoudende de verplichting om te gedogen en medewerking te verlenen aan het realiseren van de bouwkundige aansluiting aan de zijgevels van het (nog te realiseren) vastgoed

van de Koper ten behoeve en ten laste van de op de Onroerende Zaak, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, nummer 6101, met de zijgevels van de op de naastgelegen percelen dan wel de thans aan de gemeente Almere verblijvende onroerende zaken, voor zover het betreft het op- of uitbouwen in de toekomst.

2. De Koper zal over en weer ten nutte en ten laste van de aan Koper over te dragen Onroerende Zaak en van de belendende kavel, thans kadastraal bekend W 6102, voor zover nodig en nog niet gevestigd, vestigen de erfdienstbaarheid 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, ook indien deze uitbreiding na de eerste bouwrealisatie wordt uitgevoerd) eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand worden gehouden en zo nodig hersteld of vernieuwd worden.
3. Een en ander aansluitend c.q. conform de erfdienstbaarheden zoals reeds gevestigd bij notariële akte d.d. 28 november 2025 met kenmerk 146277/GWZ zoals ook blijkt uit bijlage Q. Ook hier geldt dat de erfdienstbaarheden door Koper bij elke doorlevering aan de rechtsopvolger nog aanvullend in de betreffende koopovereenkomst en akte van levering dient te worden geciteerd en voor zover nodig per doorlevering aan een rechtsopvolger dient te worden gevestigd.
4. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

Artikel 24. Realisatie Vastgoed en Omgevingsvergunning

1. De Koper is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle voor de realisatie van het Vastgoed op de Bouwkavels benodigde vergunningen, goedkeuringen, ontheffingen en vrijstellingen van overheidswege.
2. De Gemeente heeft een Kwaliteitsteam aangesteld dat wordt betrokken bij de verdere planontwikkeling in het gebied. De uitspraken van het Kwaliteitsteam zijn bindend.
3. De uitvoering van deze Overeenkomst, alsmede van onderdelen daarvan, zal plaatsvinden met inachtneming van het Ontwikkelingsplan en het Beeldkwaliteitsplan. De Koper zal een schetsontwerp en definitief ontwerp van het Bouwplan voorleggen aan het Kwaliteitsteam dat voldoet aan bovengenoemde documenten.
4. De Koper zal ten behoeve van de realisatie van het Vastgoed niet eerder een aanvraag Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen indienen dan nadat hij van het Kwaliteitsteam een positief en schriftelijk vastgelegde goedkeuring heeft gekregen op het Definitief Ontwerp van het (gewijzigde) Bouwplan. Indien geen sprake (meer) is van een Kwaliteitsteam, dan dient de Koper een uitdrukkelijke, voorafgaande, schriftelijke, privaatrechtelijke goedkeuring te hebben van de Gemeente op het (gewijzigde) Bouwplan.

Artikel 25. Bouw- en expeditieterrein

1. De Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het benodigde bouw- en

expeditieterrein – voor laden en lossen van bouwmaterialen – en de inrichting hiervan ten behoeve van de realisatie van het Vastgoed. Uitgangspunt daarbij is dat het bouwterrein en expeditieterrein – zoveel als redelijkerwijze mogelijk – gesitueerd wordt op gronden waarover de Koper als eigenaar de beschikking heeft. Indien de Koper aanvullend gebruik wenst te maken van gronden waarover de Gemeente de beschikking heeft, zal de Gemeente daaraan – zoveel als redelijkerwijze mogelijk – haar civielrechtelijke medewerking verlenen, indien en voor zover de desbetreffende grond in het Plangebied is gelegen en dit geen negatieve invloed heeft op de veiligheid en het leefklimaat van bewoners, de voortgang van uitvoering van werkzaamheden in het Openbaar Gebied en op de realisatie van het Bouwplan van de Gemeente en van derden. Eventuele kosten en schade van het gebruik van de gemeentegrond als bovenbedoeld zijn voor rekening en risico van de Koper.

2. De Koper zal voorafgaande aan de start van de bouw van het Vastgoed op de Bouwkavels afspraken maken met de Gemeente over de bouwlogistiek. Hiervoor wordt eveneens verwezen naar het hierboven in lid 1 van dit artikel bepaalde.
3. De Koper zal:
 - a. Tijdens de (voorbereiding van de) bouw van het Vastgoed een acceptabele leefomgeving in stand houden met veilige verkeersstromen voor de omwonenden;
 - b. Tijdens de (voorbereiding van de) bouw van het Vastgoed hinder en/of schade aan eigendommen van de Gemeente en/of derden zoveel als redelijkerwijze mogelijk voorkomen.
 - c. De bouwterreinen buiten de werktijden voldoende (laten) bewaken en beveiligen. In onderling overleg zal de Koper participeren aan collectieve afspraken binnen Almere Poort omtrent beveiliging en bewaking en de betaling van de kosten hiervan.

Artikel 26. Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

1. Op deze Overeenkomst is de Beleidsregel Wet BIBOB gemeente Almere 2017 (hierna te noemen: **‘de(ze) Beleidsregel’**) van toepassing. Door ondertekening verklaart de Koper kennis te hebben genomen van en zich te conformeren aan deze Beleidsregel.
2. De Gemeente kan de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden, beëindigen, wijzigen, opzeggen of vernietigen zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - a. Er sprake is van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten dan wel dat in of met de Onroerende Zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - b. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de Koper in relatie staat tot strafbare feiten dan wel dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - c. De Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente dan wel door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
 - d. In het kader van de Wet Bibob één of meer vergunningen, benodigd voor de realisatie van het Bouwplan, niet word(t)(en) afgegeven dan wel word(t)(en) ingetrokken.

3. De begrippen 'gevaar', 'strafbare feiten' en 'feiten en omstandigheden die 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. Zolang de vergunningen, benodigd voor de realisatie van het Bouwplan, (nog) niet zijn verleend, is artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

Artikel 27. Vrijwaring

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

Artikel 28. Communicatie belanghebbenden

1. De Koper is, geheel voor eigen rekening en risico, verantwoordelijk voor de vroegtijdige informatievoorziening naar en participatie van omwonenden en andere belanghebbenden bij de planvorming, ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan.
2. De Koper zal de Gemeente op de hoogte houden van de informatievoorziening en het participatietraject en haar, waar nodig, hierbij betrekken.

Artikel 29. Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid, change of control

1. Deze Overeenkomst levert voor de Koper slechts strikt persoonlijke rechten en verplichtingen op. Het is de Koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente:
 - a. Rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, deze Overeenkomst te cederen dan wel deze rechten en/of plichten te verpanden of anderszins te bezwaren;
 - b. Rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst in te brengen in een samenwerkingsverband en/of rechtspersoon of te onttrekken aan een samenwerkingsverband en/of rechtspersoon;
 - c. In geval van een rechtspersoon, de zeggenschap over (een deel van) de onderneming en/of over (een deel van) de activiteiten van de onderneming van de Koper over te dragen aan één of meer anderen onder meer doch niet uitsluitend door uitgifte, overdracht of andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, dan wel door fusie of splitsing.Aan de hiervoor in dit lid bedoelde privaatrechtelijke toestemming kan de Gemeente – indien zij de vereiste toestemming verleent – voorwaarden verbinden.
2. De Gemeente is in geen geval verplicht tot het verlenen van medewerking aan eventuele overdracht van rechten, verplichtingen en/of zeggenschap, alsmede inbreng of onttrekking als hiervoor onder lid 1 van dit artikel bedoeld, als zij hier geen voorafgaande schriftelijke

privaatrechtelijke toestemming voor heeft gegeven. De Koper en/of derden kunnen aan een dergelijke overdracht, inbreng of onttrekking jegens de Gemeente geen rechten ontleen. Indien de Koper een overdracht van rechten, verplichtingen en/of zeggenschap, alsmede inbreng of onttrekking als hiervoor bedoeld tracht te realiseren, zonder over de daarvoor vereiste privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente te beschikken, heeft de Gemeente het recht om eenzijdig over te gaan tot ontbinding van deze Overeenkomst. De Aanbetaling als bedoeld in artikel 2 lid 3 vervalt dan volledig aan de Gemeente. Als in plaats van een Aanbetaling een Bankgarantie is gesteld, is de Gemeente bevoegd alsdan de Bankgarantie te trekken. De Koper zal verder alle kosten en schade die een onmiddellijk gevolg zijn van het bepaalde in dit artikel, aan de Gemeente vergoeden.

3. De Gemeente zal de in het eerste lid bedoelde schriftelijke privaatrechtelijke toestemming niet op onredelijke gronden onthouden, waarbij zij in elk geval:
 - a. de weigerings- en intrekkinggronden uit de Wet BIBOB zal betrekken;
 - b. zal beoordelen of de beoogde overdracht van rechten, verplichtingen en/of zeggenschap, alsmede inbreng of onttrekking als hiervoor in lid 1 van dit artikel bedoeld, haar gegronde redenen geeft om te vrezen voor de nakoming van de Overeenkomst.

Artikel 30. Recht van de Gemeente om af te zien van ontbinding

1. Waar de Gemeente op basis van de Overeenkomst het recht heeft om over te gaan tot ontbinding, heeft de Gemeente ook het recht om (onder door de Gemeente gestelde voorwaarden) af te zien van ontbinding en in plaats daarvan nakoming te vorderen met oplegging van een boete van 10% van de Koopprijs en tevens een termijnboete van €2.500,- (zegge: tweeduizendvijfhonderd euro) per week dat de niet-nakoming voortduurt.

Artikel 31. Onvoorziene omstandigheden

1. Partijen komen hierbij uitdrukkelijk overeen dat de interne financiële situatie van een Partij nimmer als een onvoorziene omstandigheid in de zin van artikel 6:258 BW kan worden aangemerkt en derhalve ook nimmer aanleiding kan vormen voor een wijziging of een gedeeltelijke dan wel de gehele ontbinding van de Overeenkomst. Een mogelijke wijziging van de marktomstandigheden wordt uitdrukkelijk aangemerkt als zijnde een risico dat in de risicosfeer van de Koper ligt.

Artikel 32. 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 fysieke leefomgeving-, Woningwet- en milieubeheerprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal en kan zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van onderhavige Overeenkomst.
3. Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, daaronder begrepen mede die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot een oplossing voor het geschil, worden voorgelegd aan de Rechtbank Midden-Nederland.

4. Eventuele aantekeningen, wijzigingen en/of aanvullingen aangebracht door de Koper op de Overeenkomst hebben geen rechtskracht tenzij door de Gemeente uitdrukkelijk geaccepteerd door het plaatsen van haar paraaf bij de betreffende aantekening(en), wijziging(en) en/of aanvulling(en).
5. Ondertekening dient plaats te vinden door het paraferen van alle bladzijden van deze Overeenkomst en het plaatsen van de handtekening(en) op de aangegeven plaats onder het laatste artikel van deze Overeenkomst.

Artikel 33. Bijlagen

1. De Koper verklaart door ondertekening van deze Overeenkomst bekend te zijn en in te stemmen met de inhoud van de hieronder genoemde bijlagen, een exemplaar van deze bijlagen (digitaal) te hebben ontvangen en hierover te beschikken. Daarnaast verklaart Koper, voor zover dit van toepassing is, zich aan alle in deze bijlagen opgenomen verplichtingen/bepalingen te zullen houden. De hieronder genoemde bijlagen maken integraal en onlosmakelijk deel uit van onderhavige Overeenkomst.
 - A. Uitgiftetekening restant C1_CONCEPT d.d. 25-11-2025, laatstelijk gewijzigd d.d. 28-11-2025, met kenmerk 92530388;
 - B. de AV 2019;
 - C. Tenderleidraad, referentienummer IA2025 d.d. 19 januari 2026 en Nota's van Inlichtingen;
 - D. Beeldkwaliteitsplan d.d. 02 augustus 2019;
 - E. Inrichtingsplan velden C1 C2 C3 C4 C5 d.d. 27-11-2025;
 - F. Ontwikkelingsplan Stadstuinen d.d. 9 juni 2016;
 - G. Uitwerking Ontwikkelingsplan Stadstuinen d.d. 20 december 2016;
 - H. Stedenbouwkundige en programmatische hoofdpzest restant stadsblok C1, New Brooklyn van november 2025;
 - I. (Verkennde) bodemonderzoeken Anteagroup;
 - Eindsituatie onderzoek verwijderde partijen Moldaviëstraat in Almere Poort 23-8-2019
 - Verkennd bodemonderzoek Moldaviëstraat te Almere Poort 28-8-2019
 - Bodemonderzoek PFAS t.b.v. bodemkwaliteitskaart gemeente Almere 7-10-2019
 - Indicatief bodemonderzoek PFAS op meerdere locaties in gemeente Almere 20-11-2019
 - Verkennd bodemonderzoek Europakwartier Oost 1 in Almere Poort 4-3-2020
 - J. Protocol toevalsvondst OO;
 - K. Vrijgave EKO1 17-4-2023;
 - L. Overzicht bouwblokken en partijen van oktober 2025;
 - M. Archeologie;
 - N. Nota Archeologische Monumentenzorg Almere 2016;
 - O. Uittreksel(s) Kamer van Koophandel;
 - P. Situatietekening riolering d.d. 23-09-2021;
 - Q. Notariële aktes (deels) 132204GWZ d.d. 25 augustus 2022 en 146277GWZ d.d. 28 november 2025;
 - R. Overzicht uit Kadaster kadastrale percelen.

2. Enige verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlagen en vice versa.
3. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze Overeenkomst en de bijlagen, gaat de Overeenkomst vóór de bijlagen.

Aldus opgemaakt in tweevoud en ondertekend,

Plaats: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Datum: _____

De Gemeente:

De Koper:
