

**CONCEPT KOOPOVEREENKOMST
TENDER PROJECTMATIGE WONINGEN EUROPAKWARTIER NOORD VELD B**

Definitief concept koopovereenkomst behorende bij de Tender, zoals genoemd in deze Overeenkomst. Het concept wordt nader ingevuld, aangevuld en 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 dat 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 // **OF** // mevrouw] [NAAM], in [haar // **OF** // zijn] functie als Concerndirecteur [NAAM], 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 A¹, 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 31 maart 2026 een Tenderprocedure uitgeschreven voor de locatie Europakwartier Noord veld B, genaamd 166 grondgebonden woningen Veld B in deelgebied Tuinen van Poort–noord, met als doel de verkoop van bouwgrond(en) ten behoeve van de realisatie van 166 (zegge: één honderd zesenzestig) grondgebonden woningen;
- Na beoordeling van de ingediende plannen en biedingen is de aanbidding van de Koper door de Gemeente geaccepteerd voor het in optie nemen van vorenbedoeld(e) Onroerende Zaak met de mogelijkheid om over te kunnen gaan tot aankoop hiervan. Partijen zijn hiertoe op [DATUM DEFINITIEVE GUNNING] door Definitieve Gunning een Optieovereenkomst aangegaan;
- De Koper heeft uit voornoemde Optieovereenkomst het recht verkregen om over te kunnen gaan tot aankoop van de Onroerende Zaak ten behoeve van de realisatie van 166 (zegge: één honderd zesenzestig) grondgebonden woningen;
- De Koper heeft tijdens de optietermijn tijdig kenbaar gemaakt over te willen gaan tot afname van de Onroerende Zaak;
- De Gemeente heeft geconstateerd dat de Koper aan al zijn verplichtingen uit de Optieovereenkomst heeft voldaan en wenst over te gaan tot verkoop van de Onroerende Zaak aan de Koper;

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

Concept Koopovereenkomst met [NAAM KOPER] – Locatie Europakwartier Noord Veld B, gebied 4C2

- Partijen hebben nadere afspraken gemaakt ter zake van de koop/verkoop van de Onroerende Zaak en wensen deze vast te leggen in onderhavige Koopovereenkomst;
- 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, onder andere afhankelijk is van het prioriteringskader², de plek op de wachtlijst door aanmelding van het Bouwplan bij Liander én de beschikbaarheid van transportcapaciteit op het stroomnet. 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;³
- 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 zeventien (17) percelen grond met een totale oppervlakte van circa 22.482 m², bestaande uit:
 - 9 (zegge: negen) percelen grond met een totale oppervlak van 10.793 m² (hierna te noemen: **Onroerende Zaak I**), gelegen in plangebied Europakwartier Noord, deelgebied Tuinen van Poort–noord, veld B, gebiedscode 4C2 te Almere, kadastraal bekend als Gemeente Almere, sectie W, nummer 6088 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend als Europakwartier Noord te Almere, een en ander zoals is aangegeven op de uitgiftetekening(en) (bijlage B) en
 - 8 (zegge: acht) percelen grond met een totale oppervlakte van 11.689 m² (hierna te noemen: **Onroerende Zaak II**), gelegen in plangebied Europakwartier Noord, deelgebied Tuinen van Poort–noord, veld B, gebiedscode 4C2 te Almere, kadastraal bekend als Gemeente Almere, sectie W, nummer 6088 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend als Europakwartier Noord te Almere, een en ander zoals is aangegeven op de uitgiftetekening(en) (bijlage B);hierna gezamenlijk te noemen: **‘de Onroerende Zaak’**.
2. De Onroerende Zaak is bestemd voor de bouw van 166 (zegge: één honderd zesenzestig) grondgebonden woningen en 78 (zegge: achtenzeventig) parkeerplaatsen, waarbij Onroerende Zaak I is bestemd voor de bouw van 79 (zegge: negenenzeventig) grondgebonden woningen en 41 (zegge: éénenveertig) parkeerplaatsen en Onroerende Zaak II is bestemd voor de bouw van 87 (zegge: zevenentachtig) grondgebonden woningen en 37 (zegge: zevenendertig) parkeerplaatsen, hierna te noemen: **‘het Bouwplan’**.⁴ Eén en ander zoals nader beschreven in de door Koper ingediende aanvraag Omgevingsvergunning Bouwen met nummer [NUMMER]. Het Bouwplan is, althans dient gelijk te zijn, aan het reeds goedgekeurde Definitief Ontwerp.
3. Het is de Koper niet toegestaan om het Bouwplan, voordat deze voltooid en gebruiksklaar is,

² Met de vaststelling van het prioriteringskader is de wijze waarop aansluitingen worden toegekend met ingang van 1 januari 2026 veranderd. Voor meer informatie over het prioriteringskader wordt verwezen naar de website van de VNG: <https://vng.nl/artikelen/prioriteringskader-acm-voor-netcapaciteit>.

³ Op 12 december 2025 is een nieuw maatschappelijk prioriteringskader gepubliceerd met drie categorieën die voorrang krijgen bij de verdeling van transportcapaciteit op het stroomnet (1. congestieverzachters, 2. veiligheidsfuncties, 3. basisbehoeften). Partijen die niet onder het prioriteringskader vallen, krijgen geen voorrang. Tot 1 juli 2026 worden kleinverbruikers (3<x80A) nog aangesloten zolang er capaciteit is. Vanaf 1 juli 2026 komen kleinverbruikers op dezelfde wachtlijst als waar nu de grootverbruikers al op staan.

⁴ Parkeernorm conform Raadsvoorstel Parkeerbeleid 2025 (25256) zoals op 5 maart 2026 aangenomen door de Raad van Almere (gemeenteraad). E.e.a. dient nog gepubliceerd te worden.

Concept Koopovereenkomst met [NAAM KOPER] – Locatie Europakwartier Noord Veld B, gebied 4C2

aan te passen anders dan zoals hierna beschreven in lid 4 van dit artikel.

4. De Koper kan slechts na voorafgaand overleg met en daartoe schriftelijk en uitdrukkelijk verkregen privaatrechtelijke instemming van de Gemeente in beperkte mate wijzigingen aanbrengen in het Bouwplan en programma zoals opgenomen in lid 2 en 3 van dit artikel. Partijen komen overeen dat dit slechts beperkte (ondergeschikte) wijzigingen kunnen betreffen die, mits resulterend in tenminste een vergelijkbaar programma en kwaliteit, kunnen voortvloeien als gevolg van het verder (bouwkundig en technisch) uitwerken van het winnend ontwerp (Bouwplan) uit de Tender.
5. Op deze Koopovereenkomst, (hierna te noemen: '**de(ze) Overeenkomst**') zijn van toepassing de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere, vastgesteld bij collegebesluit van 18 december 2018 en de Allonge Antispeculatiebeding bij de AV 2019, vastgesteld bij collegebesluit van 24 juni 2025, hierna gezamenlijk te noemen: '**de AV 2019**' (bijlage C). 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 er mee 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 8 van dit artikel.
6. Op deze Overeenkomst is – naast de AV 2019 – van toepassing de tenderleidraad met de bijbehorende Nota's van Inlichtingen, behorende bij de Tenderprocedure 166 grondgebonden woningen Veld B in Tuinen van Poort-noord ten behoeve van de ontwikkeling van 166 (zegge: één honderd zesenzestig) grondgebonden woningen d.d. ~~31 maart~~ [24 april](#) 2026 (bijlage D), inclusief de/het daarbij behorende [DOCUMENTEN] (bijlage D). 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.
7. In aanvulling op en/of afwijking van het bepaalde in artikel 1.2 (Definities) van de AV 2019, komen Partijen de volgende definities overeen:
 - a. Achterpad: een (voet)pad gelegen achter en/of naast de woning(en) om te kunnen komen en gaan van en naar het Openbaar Gebied.
 - b. Beeldkwaliteitsplan: een plan om de beoogde beeldkwaliteit in het Plangebied te creëren, te behouden en te versterken. In het beeldkwaliteitsplan 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. Het Beeldkwaliteitsplan is bijgevoegd als bijlage E.
 - c. Binnenterrein: een (deels) door gebouwen omsloten terrein bestemd voor parkeren, als onderdeel van de Onroerende Zaak, in eigendom bij de Koper. Hieronder kan ook worden verstaan een Achterpad.
 - d. Bodemkwaliteitskaart: de Bodemkwaliteitskaart voor de Provincie Flevoland, beheergebied Almere, zoals ter beschikking gesteld door de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFGV) waarin de actuele kwaliteit van de bodem inzichtelijk is gemaakt (zie Gemeenteblad 2024, 523315).

- e. Bouwkavel: een perceel grond dat voor bebouwing met Vastgoed in aanmerking komt.
- f. 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 4 (Ontplofbare oorlogsresten) doet geen afbreuk aan de Bouwrijpe Staat als bedoeld in dit artikel.
- g. Definitief Ontwerp (DO): het plan voor bebouwing en inrichting van de Onroerende Zaak (o.a. programma en ontwerp), reeds privaatrechtelijk goedgekeurd d.d. [DATUM] door de Gemeente, de Duurzaamheidsdeskundige en door het Kwaliteitsteam, dat is ingediend bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning Bouwen. Het Definitief Ontwerp is als bijlage F aan deze Overeenkomst gevoegd.
- h. Duurzaamheidsdeskundige: een door de Gemeente aangestelde deskundige en/of aangesteld team van deskundigen, belast met de toetsing/beoordeling en kwaliteitsbewaking van het Bouwplan ten aanzien van integrale duurzaamheid, circulair bouwen en energiebewust bouwen.
- i. Gerennommeerde Private Investeerder: een te goeder naam en faam bekendstaande gerennommeerde private investeerder, zulks ter beoordeling van de Gemeente, zijnde een familiefonds, die zich onderscheidt door ondersteuning van maatschappelijk relevante ontwikkelingen en projecten, waarbij niet het speculatiemotief en winstoogmerk maar een meerjarige beleggingshorizon uitgangspunt is.
- j. Inrichtingsplan: het definitief ontwerp voor de aanleg en/of inrichting van het Openbaar Gebied.
- k. Koopwoning(en): de woning(en) die op de Onroerende Zaak worden gerealiseerd en die bestemd zijn voor de verkoop aan Particuliere koper(s)/Eindgebruiker(s) ten behoeve van permanente bewoning.
- l. Kwaliteitsteam: een door de Gemeente aangestelde supervisor en/of aangesteld team van deskundigen en/of adviseurs, belast met de kwaliteitsbewaking van de te realiseren (bouw)plannen in het Plangebied.
- m. Omgevingsplan: het vigerende Omgevingsplan van Almere, zoals bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet.
- n. 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.
- o. 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).
- p. 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>, als bijlage G en H toegevoegd aan deze Overeenkomst.

- q. 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.
- r. Particuliere Koper/Eindgebruiker: een natuurlijke persoon die een woning voor eigen gebruik (en derhalve niet voor verhuur aan derden) heeft verworven.
- s. Plangebied: Europakwartier Noord, deelgebied Tuinen van Poort-noord, veld B, gebiedscode 4C2.
- t. Projectgroep: overlegstructuur ten behoeve van de onderlinge afstemming tussen de verschillende ontwikkelende partijen die actief zijn in plangebied Europakwartier Noord, deelgebied Tuinen van Poort-Noord. Deze overlegstructuur wordt voorgezeten door de Gemeente.
- u. Tender(procedure): de door de Gemeente uitgeschreven tenderprocedure 166 grondgebonden woningen Veld B in deelgebied Tuinen van Poort-noord' d.d. 31 maart 2026 voor de locatie Europakwartier Noord veld B door middel van een tenderleidraad met bijlagen en een of meer Nota's van Inlichtingen.
- v. Toevalsvondsten: ontplofbare oorlogsresten waarvan de aanwezigheid niet blijkt uit de in artikel 4 (Ontplofbare 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).
- w. 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.
- x. Vrije Sector Huurwoning(en): Huurwoningen die niet kwalificeren als Sociale Huurwoning of Middenhuurwoning.
- y. Welstandsnota: de Welstandsnota Almere, zoals door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld bij besluit van 12 juli 2018 dan wel een nadien in werking getreden nieuwe Welstandsnota of een herziening ervan.

Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.

- 8. Indien in deze Overeenkomst een artikelverwijzing plaatsvindt zonder nadere (bron)aanduiding, dan wordt daarmee verwezen naar een artikel in deze Overeenkomst.
- 9. Partijen zijn genoegzaam bekend met de kwaliteit van de bodem van de Onroerende Zaak en hebben besloten om, conform het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) lid 1 van de AV 2019, geen verkennend bodemonderzoek uit te voeren. In plaats daarvan maken Partijen gebruik van de Bodemkwaliteitskaart op basis waarvan wordt verondersteld dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Voor het overige is het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig Onderzoek) van de AV 2019 van overeenkomstige toepassing. Waar wordt gesproken over bodemonderzoek moet worden gelezen Bodemkwaliteitskaart.
- 10. 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 ten einde 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.

11. 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. Koopprijs

1. De Koper is aan de Gemeente voor de Onroerende Zaak een koopprijs verschuldigd van € 32.086.500,-⁵ (zegge: tweeëndertig miljoen zesentachtigduizend vijfhonderd euro) (hierna te noemen: 'de Koopprijs').
2. De Koopprijs is als volgt onderverdeeld:
Voor Onroerende Zaak I is de Koopprijs € 15.401.520,-⁶ (zegge: vijftienmiljoen vierhonderd één duizend vijfhonderdtwintig euro), hierna te noemen: 'Koopprijs Onroerende Zaak I', zijnde 48 % van de (totale) Koopprijs.
Voor Onroerende Zaak II is de Koopprijs € 16.684.980,-⁷ (zegge: zestienmiljoen zeshonderdvierentachtigduizend negenhonderdtachtig euro), hierna te noemen: 'Koopprijs Onroerende Zaak II', zijnde 52 % van de (totale) Koopprijs.
3. De Gemeente verklaart dat een gedeelte 99,5 % van de Onroerende Zaak I met een geschatte oppervlakte van ca. 10.736 m², 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 voor dit deel van deze Onroerende Zaak (ca. 99,5 %) geen omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting verschuldigd. Indien de grond door de Koper vóór de notariële overdracht in gebruik wordt genomen, vervalt op grond van wettelijke regelgeving de vrijstelling van btw en mogelijk ook van overdrachtsbelasting. De fiscale en financiële consequenties hiervan komen volledig voor rekening en risico van de Koper.

Het gearceerde deel, te weten het Achterpad, zoals geel gemarkeerd aangegeven op bijlage I (ca. 0,5 %), valt **niet** onder de analoge toepassing van paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968, maar dient voor de omzetbelasting te worden aangemerkt als 'nieuw vervaardigd onroerend goed'. De Gemeente levert dit deel van de Onroerende Zaak I tegen kostprijs voor de aanleg van het Achterpad, te weten € [BEDRAG] (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN] euro) **exclusief omzetbelasting**, mits en zolang

⁵ [Indien Koper gedurende de Optieovereenkomst een beroep heeft gedaan op de Regeling Netcongestie als gevolg waarvan de Optietermijn is verlengd, wordt de hiergenoemde Koopprijs geïndexeerd op de wijze als bepaald in artikel 8 lid 9 sub iv van de Optieovereenkomst.](#)

⁶ [Zie voetnoot 5.](#)

⁷ [Zie voetnoot 6.](#)

deze levering plaatsvindt binnen twee jaar na de eerste ingebruikname. De Koper dient rekening te houden met de mogelijkheid van opteren voor belaste levering van het Achterpad, indien de levering plaatsvindt ná twee jaar na eerste ingebruikname, alsmede de mogelijk verschuldigde heffing van **overdrachtsbelasting**. De fiscale consequenties voor het moment van de notariële overdracht komen volledig voor rekening en risico van de Koper.

Eén en ander zal verder dienen te worden uitgewerkt in de akte van levering.

4. De Gemeente verklaart dat de Onroerende Zaak II 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 grond door de Koper vóór de notariële overdracht in gebruik wordt genomen, vervalt op grond van wettelijke regelgeving de vrijstelling van btw en mogelijk ook van overdrachtsbelasting. De fiscale en financiële consequenties hiervan komen volledig voor rekening en risico van de Koper.
5. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 1 van de AV 2019 is als gevolg van de reeds betaalde Optievergoeding door de Koper geen aanbetaling van tien procent (10%) van de Koopprijs verschuldigd.
6. Naast de Koopprijs is de Koper de volgende bedragen verschuldigd:
 - a. Voor de Onroerende Zaak een bedrag van € ~~526.592~~[BEDRAG],- (zegge: ~~vijfhonderd zesentwintig duizend vijfhonderdtweënnegentig~~[BEDRAG UITGESCHREVEN] euro), exclusief btw, ten behoeve van het aanleggen van ~~176~~[AANTAL]⁸⁹ (zegge: ~~één honderd zesenzeventig~~[AANTAL UITGESCHREVEN]) parkeerplaatsen in openbaar gebied door de Gemeente, conform het bepaalde in het artikel 10 ('Aanleg parkeerplaats(en) Openbaar Gebied); als volgt onderverdeeld: voor Onroerende Zaak I een bedrag van € ~~245.344~~[BEDRAG],- (zegge: ~~tweehonderdvijfenveertigduizend driehonderdvierenveertig~~[BEDRAG UITGESCHREVEN] euro), exclusief btw, ten behoeve van het aanleggen van ~~82~~[AANTAL] (zegge: ~~tweëntachtig~~[AANTAL UITGESCHREVEN]) parkeerplaatsen in openbaar gebied door de Gemeente en voor Onroerende Zaak II een bedrag van € ~~281.248~~[BEDRAG],- (zegge: ~~tweehonderd éénentachtigduizend tweehonderdachtenveertig~~[BEDRAG UITGESCHREVEN] euro), exclusief btw, ten behoeve van het aanleggen van ~~94~~[AANTAL] (zegge: ~~viereennegentig~~[AANTAL UITGESCHREVEN]) parkeerplaatsen in openbaar gebied door de Gemeente.
 - b. De kosten voor de kadastrale aanwys 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: één honderdveertig euro), vrij van btw, per kadastrale aanwys.
7. De volledige Koopprijs en de bijdragen zoals genoemd in artikel 2 lid 4, inclusief de (eventueel) verschuldigde (boete)rente en belastingen, zijn verschuldigd op de datum van Notarieel

⁸ Parkeernorm conform Raadsvoorstel Parkeerbeleid 2025 (25256) zoals op 5 maart 2026 aangenomen door de Raad van Almere (gemeenteraad). E.e.a. dient nog gepubliceerd te worden.

⁹ [Op basis van het DO dient Koper een parkeerbalans op te stellen en aan te leveren, waarna door de Gemeente vastgesteld wordt wat het exacte aantal af te kopen parkeerplaatsen wordt \(en de daarbij behorende onderverdeling ten aanzien van Onroerende Zaak I en II\).](#)

Concept Koopovereenkomst met [NAAM KOPER] – Locatie Europakwartier Noord Veld B, gebied 4C2

Transport of zoveel eerder als de Onroerende Zaak, na schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente, in gebruik mag worden genomen.

8. Het Notarieel Transport van de Onroerende Zaak zal plaatsvinden binnen twee (2) maanden na de datum waarop de Omgevingsvergunning(en) Bouwen voor het Bouwplan is verleend, doch uiterlijk op 9 juni 2028¹⁰. Indien de Koper ervoor kiest om het Notarieel Transport van de Onroerende Zaak gefaseerd plaats te laten vinden dan zal het Notarieel Transport van Onroerende Zaak I plaatsvinden binnen twee (2) maanden na de datum waarop de Omgevingsvergunning(en) Bouwen voor het Bouwplan is verleend, doch uiterlijk op 9 juni 2028¹¹ en het Notarieel Transport van Onroerende Zaak II (het andere gedeelte van de Bouwgrond) op uiterlijk 31 december 2028¹².
9. Het in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 2 van de AV 2019 bedoelde rentepercentage voor het jaar 2026 bedraagt acht procent (8%).

Artikel 3. 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 Onroerende Zaak zich bij deze Vervroegde Ingebruikneming bevindt.
2. Het Achterpad op de Onroerende Zaak I, met arcering aangegeven op uitgiftetekening 92530479 (bijlage I) is reeds door derden aangelegd. Dit Achterpad wordt geleverd en aanvaard in de staat waarin het zich ten tijde van het Notarieel Transport van Onroerende Zaak I bevindt, te weten met bestrating.
3. De Verkoper heeft de aankomstitel van de Onroerende Zaak geraadpleegd, welke als bijlage J is toegevoegd aan deze Overeenkomst. 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 Optievergoeding wordt wel terugbetaald. De Verkoper is hierover geen rente verschuldigd.
4. Op de Onroerende Zaak I is met betrekking tot het inmiddels aangelegde Achterpad (zie lid 2 van dit artikel) reeds een erfdienstbaarheid, inhoudende een recht van overpad gevestigd. Hiervoor wordt verwezen naar het hierna bepaalde in artikel 18 (Aanleg, instandhouding, onderhoud en erfdienstbaarheid achterpaden (t.a.v. de Bouwkavels met kavelvolnummers

¹⁰ [Indien Koper gedurende de Optieovereenkomst een beroep heeft gedaan op de Regeling Netcongestie als gevolg waarvan de Optietermijn is verlengd, wordt de hiergenoemde uiterste datum voor Notarieel Transport aangepast, te weten naar de datum uiterlijk zes \(6\) maanden na het ondertekenen van de Koopovereenkomst.](#)

¹¹ Zie voetnoot 10.

¹² [Indien Koper gedurende de Optieovereenkomst een beroep heeft gedaan op de Regeling Netcongestie als gevolg waarvan de Optietermijn is verlengd, wordt de hiergenoemde uiterste datum voor Notarieel Transport aangepast, te weten naar de datum uiterlijk twaalf \(12\) maanden na het ondertekenen van de Koopovereenkomst.](#)

Concept Koopovereenkomst met [NAAM KOPER] – Locatie Europakwartier Noord Veld B, gebied 4C2

4105, 4106, 4108, 4113, 4114, 4115, 4116 en 4117)) onder d en e van deze Overeenkomst.

Artikel 4. Ontploffbare oorlogsresten

1. Het bureau RPS Explosives Engineering Services heeft vooronderzoek uitgevoerd naar ontploffbare 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 ontploffbare oorlogsresten (het onderzoeksrapport is op te vragen bij de Gemeente). Op basis van dit onderzoek is een beleidsregel opgesteld 'Beleidsregel Omgaan met Ontploffbare 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 ontploffbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak. De rapportage is als bijlage K aan deze Overeenkomst gehecht. Hieruit blijkt dat er ten aanzien van ontploffbare oorlogsresten geen beperkingen gelden voor bebouwing van de Onroerende Zaak.
3. De Onroerende Zaak is op 23 september 2025 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 ontploffbare oorlogsresten. Het (rest)risico van aanwezigheid van ontploffbare oorlogsresten, welke aanwezigheid niet blijkt uit de hiervoor bedoelde onderzoek(en) maar na Notarieel Transport wel aanwezig lijkt of 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 ontploffbare 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 ontploffbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak (de zgn. 'toevalsvondsten'), zoals bedoeld in lid 4 van dit artikel, neemt de Koper het 'Protocol toevalsvondst ontploffbare oorlogsresten' in acht die is bijgevoegd als bijlage L 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. 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 ontploffbare 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 5. 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. 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 6. Aansluiting 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.
2. De aansluiting van de Onroerende Zaak op het definitief in te richten dan wel reeds definitief ingerichte openbaar gebied komt voor rekening en risico van de Koper. De Koper kan de Gemeente niet aanspreken op en zal de Gemeente volledig vrijwaren van aanspraken van derden.
3. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

Artikel 7. 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 verbruikers kunnen worden aangesloten, ten behoeve van de levering van energie.

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

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

2. Binnenhuisinstallatie, aansluitbijdrage
 - a. 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 verbruiker(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 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 erfgrens 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 8. Aanleg en instandhouding gescheiden rioolstelsel

1. De Koper dient ten behoeve van de waterafvoer een gescheiden rioolstelsel aan te leggen en in stand te houden. Dit houdt in dat het vuile water van fecaliën en het water dat gebruikt is ten behoeve van het huishouden apart van het hemelwater aangesloten dienen te worden op het gemeentelijke rioolstelsel op de Onroerende Zaak. Indien sprake is van oppervlakkig hemelwaterafvoer, zal de Gemeente geen riool voor de afvoer van hemelwater aanleggen en dient Koper het hemelwater oppervlakkig af te voeren.
2. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in het voorgaande 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 9. Recht van teruglevering Onroerende Zaak

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 kan eisen. Verder komen Partijen hierover het volgende overeen.
2. De Koper heeft geen bouwplicht. Indien de Koper overgaat tot bouwen, dan is – ter beperking van hinder voor bewoners van alsdan reeds aanwezige nabijgelegen woningen als gevolg van door Koper uit te voeren bouwwerkzaamheden – het onderstaande van toepassing:
 - a. De Koper start uiterlijk binnen zes (6) maanden na het eerste Notarieel Transport met de bouw op de Onroerende Zaak en dient vervolgens te bouwen in een continue bouwproces. Onder het starten van de bouw wordt verstaan dat met het heien van de palen en/of met de funderingswerkzaamheden is gestart. Indien tijdige start bouw niet mogelijk is treden

- Partijen in overleg om een nieuwe datum/planning af te spreken en (nadere) afspraken hierover vast te leggen. Indien Koper het Notarieel Transport gefaseerd wenst uit te voeren dan dient de Koper te starten met bouwen op Onroerende Zaak I.
- b. Indien de Koper de bebouwing op de Onroerende Zaak I niet uiterlijk binnen drie (3) jaar na Notarieel Transport van de Onroerende Zaak I heeft voltooid, dan is de Gemeente bevoegd om gehele of gedeeltelijke teruglevering van de Onroerende Zaak I en eventueel Onroerende Zaak II te eisen. Koper is alsdan verplicht om daaraan medewerking te verlenen.
 - c. Indien de Koper de bebouwing op de Onroerende Zaak II niet uiterlijk binnen drie (3) jaar na Notarieel Transport van de Onroerende Zaak II heeft voltooid, dan is de Gemeente bevoegd om gehele of gedeeltelijke teruglevering van de Onroerende Zaak II te eisen. Koper is alsdan verplicht om daaraan medewerking te verlenen.
 - d. Teruglevering geschiedt tegen restitutie door de Gemeente aan de Koper van de alsdan geldende grondwaarde voor de Onroerende Zaak I respectievelijk II op basis van het in de Koopovereenkomst omschreven Bouwplan. De alsdan geldende grondwaarde wordt bepaald door een alsdan door de Gemeente aan te wijzen, onafhankelijke taxateur. Alle kosten verband houdende met de teruglevering, waaronder de notariële kosten en de verschuldigde belastingen, zijn voor rekening en risico van de Koper.
 - e. De Gemeente kan – gelet op het hierboven in sub a, b, c en d bepaalde – eveneens besluiten om over te gaan tot een gedeeltelijke teruglevering van de Onroerende Zaak (alleen Onroerende Zaak I of II).
 - f. De Onroerende Zaak zal bij teruglevering worden overgedragen in de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin deze zich bevond bij Notarieel Transport. De Koper kan de Gemeente verzoeken om de betreffende Onroerende Zaak terug te nemen in een gewijzigde feitelijke, juridische en fiscale staat ten opzichte van het Notarieel Transport. Indien de Gemeente hiermee akkoord gaat, dan kan zij daaraan (financiële) voorwaarden verbinden.
 - g. 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 (laten) 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. 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 uitgevoerde voorbereidingswerkzaamheden. Deze kosten en schade zullen worden verrekend met het te restitueren bedrag als benoemd in lid 2 sub d van dit artikel.
 - h. Indien de Gemeente geen gebruik maakt van haar recht op (gedeeltelijke) teruglevering zoals hiervoor omschreven (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.
3. De termijn start bouw, zoals bepaald in lid 2 onder a van dit artikel, kan door de Gemeente met een nadere termijn worden verlengd. Indien de Koper deze termijn wenst te verlengen dan dient hij Tijdig, ter uitsluitende beoordeling van de Gemeente, aan te tonen dat:
 - a. De Koper binnen de termijn start bouw, zoals bepaald in lid 2 onder a van dit artikel, de

bevestiging van Liander heeft gekregen dat hij (nog) geen stroomvoorziening voor het door hem aangevraagde vermogen/aantal aansluitingen ten behoeve van het Bouwplan kan krijgen als gevolg van netcongestie; én

- b. Deze omstandigheid onder lid 3 onder a van dit artikel niet aan de Koper te wijten is. De Koper dient hiertoe uiterlijk zes (6) weken vóór het verstrijken van de gestelde termijn in lid 2 onder a van dit artikel, een schriftelijk en onderbouwd verzoek in bij de Gemeente. Het uitblijven van een bevestiging van Liander op het verkrijgen van een stroomvoorziening is geen garantie op een (herhaaldelijk) uitstel van de in het tweede lid onder a van dit artikel genoemde termijn.

Artikel 10. Aanleg parkeerplaats(en) Openbaar Gebied

1. De Gemeente legt op het maaiveld in het openbaar gebied voor rekening van de Koper ~~176~~ [AANTAL] ¹³¹⁴ (zegge: ~~één~~ ~~honderdzesenzeventig~~ [AANTAL UITGESCHREVEN]) parkeerplaatsen aan ten behoeve van het Bouwplan. Ten behoeve van Onroerende Zaak I zijn dat ~~82~~ [AANTAL] (zegge: ~~tweëntachtig~~ [AANTAL UITGESCHREVEN]) parkeerplaatsen en ten behoeve van Onroerende Zaak II zijn dat ~~94~~ [AANTAL] (zegge: ~~vierennegentig~~ [AANTAL UITGESCHREVEN]) parkeerplaatsen.
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. De Koper is conform het bepaalde in lid 1 van dit artikel voor het aanleggen van de openbare parkeerplaatsen per parkeerplaats een éénmalige vergoeding verschuldigd van € 2.992,- (zegge: tweeduizend negenhonderdtweënnegentig euro), exclusief btw (prijspeil 2026). De Koper is derhalve aan de Gemeente een bedrag verschuldigd van € ~~526.592~~ [BEDRAG], - (zegge: ~~vijfhonderd zesentwintig~~ ~~duizend~~ ~~vijfhonderdtweënnegentig~~ [BEDRAG UITGESCHREVEN] euro) exclusief btw (prijspeil 2026) voor de Onroerende Zaak, als volgt onderverdeeld: voor Onroerende Zaak I een bedrag van € ~~245.344~~ [BEDRAG], - (zegge: ~~tweehonderdvijfenveertigduizend~~ ~~driehonderdvierenveertig~~ [BEDRAG UITGESCHREVEN] euro), exclusief btw en voor Onroerende Zaak II een bedrag van € ~~281.248~~ [BEDRAG], - (zegge: ~~tweehonderd één~~ ~~en~~ ~~tachtigduizend~~ ~~tweehonderdachtenveertig~~ [BEDRAG UITGESCHREVEN] euro), exclusief btw.

Artikel 11. Aanleg parkeerplaats(en) op eigen terrein – alleen van toepassing op Onroerende Zaak I

De Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om op basis van het door de Gemeente privaatrechtelijk schriftelijk goedgekeurde Bouwplan, gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening en risico 22 (zegge: tweëntwintig) parkeerplaatsen ten behoeve van de stalling van auto's in (half) verharding op eigen terrein aan te leggen zoals op het Inrichtingsplan is aangegeven. Deze parkeerplaatsen dienen voor auto's vanaf de openbare weg bereikbaar te zijn en te voldoen aan de volgende afmetingen:

- in geval van haaks parkeren ten minste 2,50 meter x 5,00 meter;

¹³ Parkeernorm conform Raadsvoorstel Parkeerbeleid 2025 (25256) zoals op 5 maart 2026 aangenomen door de Raad van Almere (gemeenteraad). E.e.a. dient nog gepubliceerd te worden.

¹⁴ [Op basis van het DO dient Koper een parkeerbalans op te stellen en aan te leveren, waarna door de Gemeente vastgesteld wordt wat het exacte aantal af te kopen parkeerplaatsen wordt \(en de daarbij behorende onderverdeling ten aanzien van Onroerende Zaak I en II\).](#)

Concept Koopovereenkomst met [NAAM KOPER] – Locatie Europakwartier Noord Veld B, gebied 4C2

- in geval van langsparkeren ten minste 2,20 x 6,00 meter; een en ander op straffe van een boete van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per niet gerealiseerde parkeerplaats per dag na eerste aanzegging hiertoe door de Gemeente. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend.

Artikel 12. Instandhouding parkeerplaats(en) op eigen terrein- alleen van toepassing op Onroerende Zaak I

1. De Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om voor eigen rekening en risico 22 (zegge: tweeëntwintig) parkeerplaatsen in (half) verharding op eigen terrein in stand te houden zoals op het Inrichtingsplan is aangegeven. Het is de Koper niet toegestaan (één van) de parkeerplaatsen te verwijderen of de bestemming en/of het gebruik daarvan te wijzigen. Deze parkeerplaatsen dienen voor auto's vanaf de openbare weg bereikbaar te zijn en de voldoen aan de volgende afmetingen:
 - in geval van haaks parkeren ten minste 2,50 meter x 5,00 meter;
 - in geval van langsparkeren ten minste 2,20 x 6,00 meter;een en ander op straffe van een boete van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per niet (op overeengekomen wijze) in standgehouden parkeerplaats per dag na eerste aanzegging door de Gemeente. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend.
2. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

Artikel 13. Binnenterrein – (aanleg) parkeren op eigen terrein

1. De Binnenterreinen in de Bouwkavels met kavelvolgnummers 4110, 4111 en 4112 zoals weergegeven op de uitgiftetekeningen met kenmerk 92530474 en 92530479 (welke als bijlage B zijn toegevoegd aan deze Overeenkomst) zijn bestemd voor parkeren op eigen terrein door de (toekomstige) eigenaren en/of bewoners van de woningen in de betreffende Bouwkavel. De Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om, op basis van het Bouwplan, gelijktijdig met het gereedkomen van de door Koper te realiseren bebouwing op de Onroerende Zaak voor zijn rekening en risico – op basis van het Bouwplan en het Inrichtingsplan totaal 56 (zegge: zesenvijftig) parkeerplaatsen van de openbare weg af, met auto's toegankelijk met een grootte van ten minste 2,50 meter x 5,00 meter per parkeerplaats of in geval van langsparkeren ten minste 2,20 meter x 6,00 meter, in (half) verharding op eigen terrein (op het Binnenterrein) aan te leggen, op straffe van een boete van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per niet gerealiseerde parkeerplaats per dag na eerste aanzegging door de Gemeente. Onderverdeeld is dat voor Onroerende Zaak I: 19 (zegge: negentien) parkeerplaatsen en voor Onroerende Zaak II 37 (zegge: zevenendertig) parkeerplaatsen. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend.
2. De Koper is verplicht om op het Binnenterrein voldoende parkeerplaatsen te realiseren en in stand te houden en om in gezamenlijkheid te bepalen hoe het Binnenterrein (juridisch) onderling verdeeld en (feitelijk) ingericht zal worden op dusdanige wijze dat alle (toekomstige) eigenaren en/of bewoners van het betreffende Bouwkavel kunnen parkeren op het Binnenterrein.
3. Bij de uitwerking door de Koper in het betreffende Bouwkavel zullen in elk geval de volgende (uitgangs-)punten in acht worden genomen:
 - a. voor iedere Bouwkavel zal worden bekeken wat de best passende (juridische) constructie en eigendomsverdeling is. Dit is afhankelijk van de feitelijke situatie, wie de uiteindelijke

Concept Koopovereenkomst met [NAAM KOPER] – Locatie Europakwartier Noord Veld B, gebied 4C2

- eindgebruiker is, et cetera. Partijen zijn overeengekomen dat het Binnenterrein nu en in de toekomst niet zal worden uitgegeven in mandeligheid. Indien segmentatie van de parkeerfaciliteiten niet volledig gescheiden kan worden uitgevoerd, maar de parkeerfaciliteiten redelijkerwijs niet anders dan in gemeenschappelijke eigendom kunnen worden uitgevoerd, dan zal de Koper voor zijn rekening en risico het Binnenterrein in een splitsing in appartementsrechten betrekken bij welke splitsing een Vereniging van Eigenaars (hierna: VvE) wordt opgericht, waarbij deze splitsing in appartementsrechten en de VvE in werking treden uiterlijk voor oplevering van de woningen. Indien de betrokken eigenaren daarin niet tijdig (laten) voorzien dan wel op andere wijze niet tijdig komen tot een passende (juridische) constructie en eigendomsverdeling, dan zijn zij een boete verschuldigd jegens de Gemeente ter grootte van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per dag;
- b. het Binnenterrein is bestemd voor parkeren ten behoeve van de (toekomstige) eigenaren en/of bewoners van de woningen van de betreffende Bouwkavel;
 - c. In aanvulling op het bepaalde onder sub b dient de Koper bij de uitwerking van zijn Bouwplan zorg te dragen voor de realisatie van het aantal parkeerplaatsen op het Binnenterrein zoals in lid 1 van dit artikel genoemd.
 - d. De Koper richt het Binnenterrein voor eigen rekening en risico conform de kwaliteit van het Inrichtingsplan in;
 - e. Het beheer en onderhoud komt voor rekening en risico van de Koper;
 - f. De Koper dient voor eigen rekening en risico een goed functionerend afwaterings- en drainagevoorziening op eigen terrein aan te leggen en in stand te houden om wateroverlast op het Binnenterrein, de omliggende onroerende zaken en het openbaar gebied te voorkomen.
 - g. De Koper dient het Binnenterrein in stand te houden en voor eigen rekening en risico te beheren en te onderhouden, zowel bovengronds als ondergronds.
4. De Koper zal zich inspannen om de (juridische) uitwerking, zoals bedoeld in dit artikel, af te ronden voordat doorlevering van (delen van) de Onroerende Zaak plaatsvindt aan de Particuliere Koper/Eindgebruiker(s). Indien deze niet vóór de doorlevering zijn afgerond, legt de Koper het bepaalde in dit artikel door middels een kettingbeding. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is in dat geval van toepassing op het bepaalde in dit artikel.
 5. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op lid 1 van dit artikel.

Artikel 14. Binnenterrein – Instandhouding parkeerplaats(en) eigen terrein – VvE

1. De Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om op basis van het Bouwplan, gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening en risico 56 (zegge: zesenvijftig) parkeerplaatsen van de openbare weg af, met auto's toegankelijke parkeerplaats(en) ter grootte van ten minste 2,50 meter x 5,00 meter, of in geval van langsparkeren ten minste 2,20 meter x 6,00 meter, in (half) verharding op eigen terrein (op het Binnenterrein) in stand te houden c.q. niet te verwijderen of de bestemming c.q. het gebruik daarvan niet te wijzigen, op straffe van een boete van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per niet in stand gehouden parkeerplaats per dag na eerste aanzegging door de Gemeente. Onderverdeeld is dat voor Onroerende Zaak I: 19 (zegge: negentien) parkeerplaatsen en voor Onroerende Zaak II 37 (zegge: zevenendertig) parkeerplaatsen. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend.
2. Indien de parkeerplaatsen worden betrokken in een splitsing in appartementsrechten dan zijn Partijen het volgende overeengekomen:

- a. De parkeerplaatsen op het Binnenterrein zijn bestemd voor het parkeren door de leden van de VvE. Deze parkeerplaatsen maken derhalve onlosmakelijk deel van de splitsing. Het is de Koper en/of (toekomstige) eigenaren van de appartementsrechten niet toegestaan om één of meer van de appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, te Vervreemden (zoals gedefinieerd in de AV 2019) aan derden zonder dat (tevens) een appartementsrecht met de bestemming wonen en/of de woning wordt vervreemd. Ook is het de Koper en/of een (toekomstig) eigenaar van een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van een parkeerplaats, dan wel de (toekomstige) eigenaar van de woning verboden het appartementsrecht te Vervreemden aan derden die geen lid zijn van de VvE. In de notariële splitsingsakte zal deze regeling nader uitgewerkt worden op straffe van een boete van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per dag.
 - b. In aanvulling op het bepaalde onder sub a dienen de parkeerplaatsen op het Binnenterrein ten behoeve van de woningen gesitueerd rondom het Binnenterrein – ongeacht de juridische constructie van het Binnenterrein (al dan geen VvE) – gekoppeld te zijn en blijven aan woningen gesitueerd rondom het Binnenterrein. Het is niet toegestaan om een parkeerplaats separaat van één (of meer) van de woningen te Vervreemden.
 - c. De parkeerplaatsen op het Binnenterrein die niet (één op één) als enige parkeergelegenheid bij de eigendom van een woning horen van de VvE zijn o.a. bestemd voor het gemeenschappelijk gebruik door de leden van de VvE. Deze parkeerplaatsen worden in de notariële splitsingsakte bestemd tot gemeenschappelijk gedeelte en vallen derhalve onder de verantwoordelijkheid van de VvE. Het is de Koper en/of leden van de VvE niet toegestaan (voor zover mogelijk) om één of meer van deze algemene parkeerplaatsen te Vervreemden.
 - d. De Koper dient en verplicht zich in de splitsingsakte op te nemen dat het Vervreemden van een appartementsrecht met bestemming parkeerplaats alleen is toegestaan onder de volgende voorwaarde: tegelijk en in combinatie met een woning.
3. Bij overtreding van het gestelde in lid 2 van dit artikel zal de Koper, zonder rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verbeuren van één honderdduizend euro (€ 100.000,-). Naast de boete behoudt de Gemeente het recht om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.
 4. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op 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 15. Erfdienstbaarheid recht van overbouw [(dakoverstekken)] *[definitief in te vullen op basis van goedgekeurd DO]*

1. Ten behoeve van de Bouwkavels met kavelvolnummers [NUMMERS] en [NUMMER] en ten laste van het Openbaar Gebied wordt bij Notarieel Transport van de Onroerende Zaak gevestigd de erfdienstbaarheid van recht van overbouw, inhoudende het recht van de Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) om op de minst bezwarende wijze een [recht van overbouw//dakoverstek] te hebben en/of te houden boven het Openbaar Gebied op de locaties en met de afmetingen zoals aangegeven op de uitgiftekening [NUMMER(S)] (bijlage B).
2. Een situatietekening met daarop gemarkeerd de [recht van overbouw//dakoverstekken] met de bijbehorende afmetingen wordt aan de Notariële Akte van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak gehecht en 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.

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

Artikel 16. Erfdienstbaarheid recht van overbouw (poort)

1. Ten behoeve van de Bouwkavel(s) met kavelvolgnummer(s) 4102 en 4103 (uitgiftetekeningnummer 92530469) en ten laste van het Openbaar Gebied wordt bij Notarieel Transport van de Onroerende Zaak gevestigd de erfdienstbaarheid van recht van overbouw, inhoudende het recht van de Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) om op de minst bezwarende wijze een poort te hebben en/of te houden boven het Openbaar Gebied op de locatie en met een minimale obstakelvrije hoogte van 3,6 meter, één en ander zoals [INDICATIEF] met kavelvolgnummer 4118 aangegeven op de uitgiftetekening 92530469 (bijlage B) en in het Beeldkwaliteitsplan (bijlage E).
2. Een situatietekening met daarop gemarkeerd het recht van overbouw (met poort/onderdoorgang) met de bijbehorende afmetingen wordt aan de Notariële Akte van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak gehecht en 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.
3. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

Artikel 17. Aanleg, instandhouding, onderhoud en erfdienstbaarheid Achterpad (t.a.v. de Bouwkavel met kavelvolgnummer 4113)

1. De Koper dient op de Bouwkavel met kavelvolgnummer 4113 een Achterpad (voetpad) aan te leggen op de locatie zoals aangegeven op de uitgiftetekening met kenmerk 92530479 (welke als bijlage B is toegevoegd aan deze Overeenkomst), om vanaf de achterzijde (achtertuinen) van te realiseren Koopwoningen te komen van en te gaan naar het Openbaar Gebied.
2. De Koper is verplicht tot aanleg en instandhouding van dit Achterpad, (zoals genoemd in lid 1 van dit artikel) en het achterpad voor eigen rekening en risico te beheren en onderhouden.
3. Er zal bij elke doorlevering van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak een erfdienstbaarheid van Achterpad (voetpad) worden gevestigd om te komen van en te gaan naar het Openbaar Gebied, zodanig dat ook bij een splitsing in individuele bouwpercelen de (toekomstige) eigenaren van de betreffende bouwpercelen het recht hebben om over elkaars grond te komen van en te gaan naar het Openbaar Gebied.
4. Een situatietekening wordt ter duiding van het Achterpad op (een gedeelte van) de Onroerende Zaak, aan de notariële akte van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak gehecht en 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.

Concept Koopovereenkomst met [NAAM KOPER] – Locatie Europakwartier Noord Veld B, gebied 4C2

5. 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 18. Aanleg, instandhouding, onderhoud en erfdiensbaarheid Achterpad (t.a.v. de Bouwkavels met kavelvolnummers 4105, 4106, 4108, 4113, 4114, 4115, 4116 en 4117)

1.

- a. Op de Onroerende Zaak, ten aanzien van de Bouwkavel met kavelvolnummer 4105 (zie bijlage B, uitgiftetekening met kenmerk 92530469), wordt gevestigd de erfdiensbaarheid van Achterpad (voetpad) over en weer, ten laste en ten dienste van het gedeelte van de Onroerende Zaak, zijnde de Bouwkavel met kavelvolnummer 4105, en ten laste en ten dienste van de onroerende zaken waarop zich eveneens (een gedeelte van) het Achterpad bevindt (kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W nummer 6088 (gedeeltelijk), zijnde de thans aan de Gemeente verblijvende onroerende zaken), om te komen van en te gaan naar het Openbaar Gebied.
- b. Op de Onroerende Zaak, ten aanzien van de Bouwkavel met kavelvolnummer 4106 (zie bijlage B, uitgiftetekening met kenmerk 92530474), wordt gevestigd de erfdiensbaarheid van Achterpad (voetpad) over en weer, ten laste en ten dienste van het gedeelte van de Onroerende Zaak, zijnde de Bouwkavel met kavelvolnummer 4106, en ten laste en ten dienste van de onroerende zaken waarop zich eveneens (een gedeelte van) het Achterpad bevindt (kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W nummer 6088 (gedeeltelijk), zijnde de thans aan de Gemeente verblijvende onroerende zaken), om te komen van en te gaan naar het Openbaar Gebied.
- c. Op de Onroerende Zaak, ten aanzien van de Bouwkavel met kavelvolnummer 4108 (zie bijlage B, uitgiftetekening met kenmerk 92530474), wordt gevestigd de erfdiensbaarheid van Achterpad (voetpad) over en weer, ten laste en ten dienste van het gedeelte van de Onroerende Zaak, zijnde de Bouwkavel met kavelvolnummer 4108, en ten laste en ten dienste van de onroerende zaken waarop zich eveneens (een gedeelte van) het Achterpad bevindt (kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W nummer 6088 (gedeeltelijk), zijnde de thans aan de Gemeente verblijvende onroerende zaken), om te komen van en te gaan naar het Openbaar Gebied.
- d. Op de Onroerende Zaak, ten aanzien van de Bouwkavel met kavelvolnummer 4113 (zie bijlage B, uitgiftetekening met kenmerk 92530479), is sprake van een reeds aangelegd Achterpad. Ten behoeve van het eigendom en het gebruik van het Achterpad is reeds op 4 december 2025 bij notariële akte AH/87530.01 (bijlage M) een erfdiensbaarheid van Achterpad (voetpad) gevestigd welke erfdiensbaarheid Koper bij elke doorlevering aan de Particuliere Koper/Eindgebruiker nog aanvullend in de betreffende koopovereenkomst en akte van levering dient te worden geciteerd en voor zover nodig per doorlevering aan een Particuliere Koper/Eindgebruiker dient te worden gevestigd. Het door Woningstichting GoedeStede in eigendom verkregen kadastrale perceel ten laste en ten behoeve waarvan deze erfdiensbaarheid is gevestigd is bekend als (kadastraal bekend) gemeente Almere, sectie W nummer 6097. Een situatietekening wordt ter duiding van (het gedeelte van) het Achterpad op (een gedeelte van) de Onroerende Zaak I, aan de notariële akte van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak I gehecht en dient door de notaris (die belast is met de overdracht van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak I ingeschreven te worden, tezamen met de notariële akte, in de

- Openbare registers van het Kadaster.
- e. Op de Onroerende Zaak, ten aanzien van de Bouwkavel met kavelvolgnummer 4114 (zie bijlage B, uitgiftetekening met kenmerk 92530479), is sprake van een reeds aangelegd Achterpad. Ten behoeve van het eigendom en het gebruik van het Achterpad is reeds op 4 december 2025 bij notariële akte AH/87530.01 (bijlage M de erfdiensbaarheid van Achterpad (voetpad) gevestigd welke erfdiensbaarheid Koper bij elke doorlevering aan de Particuliere Koper/Eindgebruiker nog aanvullend in de betreffende koopovereenkomst en akte van levering dient te worden geciteerd en voor zover nodig per doorlevering aan een Particuliere Koper/Eindgebruiker dient te worden gevestigd. Het door Woningstichting GoedeStede in eigendom verkregen kadastrale perceel ten laste en ten behoeve waarvan deze erfdiensbaarheid is gevestigd is bekend als (kadastraal bekend) gemeente Almere, sectie W nummer 6097. Een situatietekening wordt ter duiding van (het gedeelte van) het Achterpad op (een gedeelte van) de Onroerende Zaak I, aan de notariële akte van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak I gehecht en dient door de notaris (die belast is met de overdracht van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak I ingeschreven te worden, tezamen met de notariële akte, in de Openbare registers van het Kadaster.
 - f. Op de Onroerende Zaak, ten aanzien van de Bouwkavel met kavelvolgnummer 4115 (zie bijlage B, uitgiftetekening met kenmerk 92530483), wordt gevestigd de erfdiensbaarheid van Achterpad (voetpad) over en weer, ten laste en ten dienste van het gedeelte van de Onroerende Zaak, zijnde de Bouwkavel met kavelvolgnummer 4115, en ten laste en ten dienste van de onroerende zaken waarop zich eveneens (een gedeelte van) het Achterpad bevindt (kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W nummer 6088 (gedeeltelijk), zijnde de thans aan de Gemeente verblijvende onroerende zaken), om te komen van en te gaan naar het Openbaar Gebied.
 - g. Op de Onroerende Zaak, ten aanzien van de Bouwkavel met kavelvolgnummer 4116 (zie bijlage B, uitgiftetekening met kenmerk 92530483), wordt gevestigd de erfdiensbaarheid van Achterpad (voetpad) over en weer, ten laste en ten dienste van het gedeelte van de Onroerende Zaak, zijnde de Bouwkavel met kavelvolgnummer 4116, en ten laste en ten dienste van de onroerende zaken waarop zich eveneens (een gedeelte van) het Achterpad bevindt (kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W nummer 6088 (gedeeltelijk), zijnde de thans aan de Gemeente verblijvende onroerende zaken), om te komen van en te gaan naar het Openbaar Gebied.
 - h. Op de Onroerende Zaak, ten aanzien van de Bouwkavel met kavelvolgnummer 4117 (zie bijlage B, uitgiftetekening met kenmerk 92530483), wordt gevestigd de erfdiensbaarheid van Achterpad (voetpad) over en weer, ten laste en ten dienste van het gedeelte van de Onroerende Zaak, zijnde de Bouwkavel met kavelvolgnummer 4117, en ten laste en ten dienste van de onroerende zaken waarop zich eveneens (een gedeelte van) het Achterpad bevindt (kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W nummer 6088 (gedeeltelijk), zijnde de thans aan de Gemeente verblijvende onroerende zaken), om te komen van en te gaan naar het Openbaar Gebied.
2. De Koper heeft na Notarieel Transport een gedeelte van het Achterpad van de Bouwkavels met kavelvolgnummers 4105, 4106, 4108, 4113, 4114, 4115, 4116 en 4117 in eigendom, die op de uitgiftetekening (bijlage B) met streeparcering en in de legenda met aanduiding 'recht van overpad' is weergegeven.
 3. De eigenaren van de dienende erven zijn ieder voor zich verplicht tot aanleg en

instandhouding van hun deel van dit Achterpad (zoals genoemd in lid 1 van dit artikel) en het achterpad voor eigen risico te beheren en onderhouden. De kosten voor het beheer en onderhoud komen voor rekening van de krachtens zakelijk recht tot gebruik gerechtigden van het Achterpad, ieder voor een evenredig gedeelte.

4. Er zal bij elke doorlevering van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak een erfdiensbaarheid van achterpad (voetpad) worden gevestigd om te komen van en te gaan naar het Openbaar Gebied, zodanig dat ook bij een splitsing in individuele bouwpercelen, de (toekomstige) eigenaren van de betreffende bouwpercelen het recht hebben om over elkaars grond te komen van en te gaan naar het openbaar gebied.
5. Een situatietekening wordt ter duiding van het Achterpad op (een gedeelte van) de Onroerende Zaak, aan de notariële akte van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak gehecht en 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. 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. 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. 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 van de Onroerende Zaak I

respectievelijk op de datum van het verlijden van de Eerste Notariële Akte van de Onroerende Zaak II.

6. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is gedurende de in het vorige lid genoemde termijn van tien (10) jaar van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Dit artikel kan niet worden doorgelegd aan een Particuliere Koper/Eindgebruiker.

Artikel 20. Garantierегeling

1. Ter bescherming van de Particuliere Kopers/Eindgebruikers dient de Koper de op het Verkochte te realiseren Koopwoningen te (laten) bouwen onder garantie van een waarborginstantie. De waarborginstantie dient te waarborgen dat de Koopwoningen ten behoeve van de Particuliere Kopers/Eindgebruikers worden afgebouwd bij een onverhoopt faillissement van de Koper en/of de aannemer en dat verborgen en constructieve gebreken onder deze 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. Deze garantie dient aantoonbaar door middel van een garantiecertificaat aan de Particuliere Koper/Eindgebruiker te worden afgegeven en uiterlijk voor de levering van (een deel van) het Verkochte aan de eerste Particuliere Koper(s)/Eindgebruiker(s) aan de Gemeente kenbaar te worden gemaakt. De Koper dient zijn notaris opdracht te geven om dit te controleren en hiervan kennis te geven aan de Gemeente.
2. Zolang de Koper niet aan zijn verplichtingen als gesteld in lid 1 van dit artikel heeft voldaan, mag de Koper het Verkochte niet geheel of gedeeltelijk doorleveren aan Particuliere Koper(s)/Eindgebruiker(s).

Artikel 21. Overdracht bij gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst

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 een met een Particuliere Koper/Eindgebruiker gesloten koopovereenkomst met een daaraan gekoppelde aannemingsovereenkomst ten behoeve van de bouw van een woning op de verkochte grond. Dit onder de navolgende voorwaarden:

- a. De Koper heeft een Garantierегeling, zoals bedoeld in artikel 20 van deze Overeenkomst. Deze garantie dient aantoonbaar door middel van een garantiecertificaat aan de Particuliere Koper/Eindgebruiker te zijn afgegeven en uiterlijk voor de levering van (een deel van) het Verkochte aan de eerste Particuliere Koper(s)/Eindgebruiker(s) (via de betrokken notaris) aan de Gemeente kenbaar te zijn gemaakt.
- b. In de tussen de Koper en de Particuliere Koper(s)/Eindgebruiker(s) te sluiten overeenkomst(en) wordt opgenomen de verplichting jegens de Gemeente dat de rechtsoptvolger(s) de Onroerende Zaak door of namens de Koper zullen (doen) bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente privaatrechtelijk goedgekeurde Bouwplan.
- c. De Koper is en blijft aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen met betrekking tot de bouw en de daarbij gestelde termijnen, waartoe hij zich blijkens de Koopovereenkomst tegenover de Gemeente en de hiervoor in sub b van dit artikel bedoelde Particuliere Koper(s)/Eindgebruiker(s) heeft verplicht.

- d. Bij niet-nakoming van enige verplichting in dit artikel verbeurt de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per woning alsmede een boete van € 2.000,- (tweeduizend euro) per woning voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een maximum van de Koopprijs, een en ander onverminderd het recht van de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- e. De Koper verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, in de met iedere Particuliere Koper(s)/Eindgebruiker(s) te sluiten koopovereenkomst ten behoeve van de Gemeente de volgende verplichtingen op te nemen en voor zover nodig namens de Gemeente te aanvaarden: artikel 2.11 (Tijdelijk vervreemdingsverbod) van de AV 2019 en artikel 4.6 (Zelfbewoningsverplichting en vervreemdingsverbod) van de Allonge Antispeculatiebeding Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 (bijlage C).

Artikel 22. 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. Het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat deze als kettingbeding in elke opvolgende overeenkomst dient te worden opgenomen.

Artikel 23. Geluid

De Koper is ervan op de hoogte dat op een deel van de Onroerende Zaak, te weten op het deel eerstelijnsbebouwing langs de hoofdinfrastructuur (spoorzijde), sprake is van een hoge geluidsbelasting en dat er in het kader van het Omgevingsrecht een akoestische beoordeling dient plaats te vinden in het vergunningentraject waarbij door de Koper aangetoond dient te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

Artikel 24. Duurzaamheid

1. Uit het Bouwplan blijkt dat Koper zich heeft toegelegd op uitvoering van de volgende duurzaamheidsdoelstellingen:
 - a. Natuurinclusief bouwen conform de gekozen maatregelen en bijhorend aantal punten uit het Keuzemenu Natuurinclusief Bouwen;
 - b. Een gemiddelde GPR Gebouw-score van ten minste [******];

Energie	[**]
Milieu	[**]
Gezondheid	[**]
Gebruikskwaliteit	[**]
Toekomstwaarde	[**]
Gem.	[**]

c. Een GPR Gebouw score op subthema 1.1 Energieprestatie van [**];

d. Een GPR Gebouw score op subthema 2.1 Materiaal van [**];

Deze duurzaamheidsdoelstellingen zijn onderdeel van het Bouwplan en hierdoor ook van het VO en DO.

2. In het kader van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna te noemen: ‘Wkb’) worden de bouwactiviteiten bijgehouden. Na realisatie van de woningen wordt het tijdens de bouw opgebouwde dossier door of namens de Koper toegestuurd aan het omgevingsloket van de gemeente Almere. Partijen spreken af dat ter controle van de in lid 3 van dit artikel afgesproken duurzaamheidsprestaties, een kopie van dit dossier eveneens wordt verstrekt aan de betreffende projectmanager van de afdeling Gebiedsontwikkeling van de gemeente Almere.
3. Indien uit dit dossier blijkt dat de gerealiseerde duurzaamheidsprestaties negatief afwijken van de in het Bouwplan opgenomen en onder lid 2 van dit artikel genoemde afspraken, kan de Gemeente eisen dat compenserende maatregelen worden getroffen binnen het project dan wel kan aan Koper een boete worden opgelegd als gevolg van wanprestatie en daarmee conform het bepaalde in artikel 2.17 van de AV 2019. Het is uitsluitend ter beoordeling aan de Gemeente om compensatie te eisen dan wel een boete op te leggen.

Artikel 25. Afstemming met omgeving en/of andere partijen in het Plangebied

1. De Koper zal waar nodig en/of op aanwijzing van de Gemeente zorgdragen voor voldoende afstemming met de omgeving en/of met andere (nuts-)partijen die in het Plangebied ontwikkelen, dan wel een eigendomspositie hebben, en/of partijen die in het Plangebied (civiele) werkzaamheden verrichten, al dan niet in opdracht van de Gemeente.
2. De Koper is zich ervan bewust dat de Koper in enkele gevallen dient aan te sluiten op het Vastgoed van de eigenaren van de naastgelegen gronden dan wel de eigenaren van de naastgelegen gronden met hun Vastgoed dienen aan te sluiten op het Vastgoed van de Koper. Dit geldt in elk geval voor de Bouwkavels van de Koper met kavelvolnummers 4105 (zie bijlage B (uitgiftetekeningnummer 92530469)), 4106 en 4108 (zie bijlage B (uitgiftetekeningnummer 92530474)), 4113 en 4114 (zie bijlage B (uitgiftetekeningnummer 92530479)), 4115, 4116 en 4117 (zie bijlage B (uitgiftetekeningnummer 92530483)).
3. Er is ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied Europakwartier Noord, deelgebied Tuinen van Poort-Noord en de onderlinge afstemming tussen de verschillende partijen in het plangebied Europakwartier Noord, deelgebied Tuinen van Poort-Noord een overlegstructuur opgericht met een afgevaardigde van de partijen, welke partij ofwel als ontwikkelaar actief is in het plangebied Europakwartier Noord, deelgebied Tuinen van Poort-Noord, ofwel een reservering heeft voor gronden in het plangebied Europakwartier Noord, deelgebied Tuinen van Poort-Noord. De Koper zal hierbij aansluiten. De overlegstructuur bestaat uit een Projectgroep, voorgezeten door de Gemeente.
4. Het doel van de Projectgroep is om het ontwikkelings- en realisatieproces te coördineren en

Concept Koopovereenkomst met [NAAM KOPER] – Locatie Europakwartier Noord Veld B, gebied 4C2

de voortgang te bewaken. De Projectgroep kan daarbij niet afwijken van het bepaalde in deze Overeenkomst.

5. Indien Partijen in de Projectgroep niet tot consensus komen voor een oplossing van een probleem of niet tot overeenstemming komen over nadere afspraken, dan nemen de bevoegde organen dan wel personen//afgevaardigden van Partijen hierover een besluit voor zover dat voor beide Partijen mogelijk is op basis van het beschikbare mandaat dan wel volmacht van vertegenwoordigers van Partijen.

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 erop 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 schadeloosstellen.

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 [Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.](#) 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 Optievergoeding als bedoeld in artikel 2 lid 5 vervalt dan volledig aan de Gemeente. 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 intrekingsgronden 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. Onvoorziene omstandigheden

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 31. 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 koopovereenkomst sluit met een Particuliere Koper/Eindgebruiker.
2. De 166 woningen zijn bij voorkeur bestemd als Koopwoningen. Het is de Koper toegestaan om maximaal 50 (zegge: vijftig) van deze 166 woningen als Vrije Sector Huurwoningen te ontwikkelen. Indien de Koper woningen als Vrije Sector Huurwoningen wenst (door) te verkopen aan een belegger dan 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 deze toestemming, waarbij zij in elk geval de weigerings- en intrekingsgronden uit de Wet BIBOB zal betrekken. De Gemeente zal de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

Artikel 32. Slotbepalingen

1. Deze Overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
2. De Gemeente behoudt bij de nakoming van wat in onderhavige Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van onder meer de 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 door de Koper aangebracht 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).

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 de 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. Uittreksel KvK d.d. [DATUM];
 - B. Uitgiftetekeningen
 - met kenmerk 92530469 d.d. 28-8-2025[, laatstelijk gewijzigd d.d. [DATUM],]
 - met kenmerk 92530474 d.d. 28-8-2025[, laatstelijk gewijzigd d.d. [DATUM],]
 - met kenmerk 92530479 d.d. 28-8-2025[, laatstelijk gewijzigd d.d. [DATUM],]
 - met kenmerk 92530483 d.d. 28-8-2025[, laatstelijk gewijzigd d.d. [DATUM],];
 - C. De Algemene Verkoopvoorwaarden 2019, inclusief de Allonge Antispeculatiebeding Algemene Verkoopvoorwaarden 2019;
 - D. Tenderleidraad d.d. ~~31 maart~~ 24 april 2026 V2.0, projectnummer IA2026.01.07 met bijbehorende Nota('s) Van Inlichtingen ([AANTAL]) d.d. [DATUM], d.d. [DATUM] en d.d. [DATUM], inclusief de volgende bijlagen:
 - I. [BIJLAGE]
 - II. [BIJLAGE]
 - III. [BIJLAGE]
 - E. Europakwartier-Noord – Beeldkwaliteitsplan Tuinstad in Harmonie 25082025;
 - F. Definitief Ontwerp, met nummer/kenmerk/referentie [NUMMER], d.d. [DATUM];
 - G. Ontwikkelingsplan Stadstuinen d.d. 9 juni 2016;
 - H. Uitwerking Ontwikkelingsplan Stadstuinen d.d. 20 december 2016;
 - I. Uitgiftetekening concept 92530479 – achterpad;
 - J. Aankomsttitel van de Onroerende Zaak d.d. 06 januari 2026 en Akte van levering d.d. 5 augustus 1999;
 - K. Rapportage en vrijgave Stadsbos Noord d.d. 23-09-2025;
 - L. Protocol toevalsvondst OO;
 - M. Notariële akte (deels) met kenmerk AH/87530.01 d.d. 4 december 2025.
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 en ondertekend,

Plaats: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Datum: _____

De Gemeente:

De Koper:

Concept Koopovereenkomst met [NAAM KOPER] – Locatie Europakwartier Noord Veld B, gebied 4C2