

**KOOPOVEREENKOMST CPO
OVERGOOI KAVELNUMMER @@@**

Aan deze concept model koopovereenkomst kunnen geen rechten ontleend worden. Er kunnen tekstuele en/of juridisch inhoudelijke wijzigingen plaatsvinden.

De ondergetekenden:

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

en

de vereniging @@@, gevestigd te @@@, opgericht bij notariële akte van @@@ voor notaris @@@ te @@@, rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@@, @in zijn/haar/hun functie als bestuurslid van de voornoemde vereniging;

hierna te noemen: **‘de Koper’**;

hierna gezamenlijk te noemen: **‘Partijen’**,

Nemen het volgende in overweging:

- Bij de voorgenomen verkoop van de onderhavige Kavel was de openbare verkoopprocedure te raadplegen via de website ‘<https://kavelwinkel.almere.nl/>’. Hiermee wordt aan (potentiële) gegadigden transparant en toetsbaar de gelegenheid geboden om mee te dingen naar deze Kavel en voldoet de Gemeente aldus aan de procedurele regels van het Didam–arrest (zijnde het Hoge Raad–arrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778))
- Partijen hebben op [DATUM] een reserveringsovereenkomst ondertekend voor een Kavel gelegen in gebied [NAAM];
- De Koper heeft uit voornoemde reserveringsovereenkomst het recht verkregen om over te kunnen gaan tot aankoop van deze Kavel ten behoeve van de realisatie van [INVULLEN: @@@ Geclusterde Eengezinswoningen OF @@@ Geclusterde Meergezinswoningen], door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO);
- De Koper heeft aan de Gemeente kenbaar gemaakt tot aankoop van de betreffende Kavel over te willen gaan;
- De Koper heeft op [DATUM] bij de SRV-toets goedkeuring ontvangen op zijn Bouwplan, dossiernummer [NUMMER];
- OPTIE 1: Koper verklaart Tijdig een vergunbare aanvraag Omgevingsvergunning Bouwen in te dienen bij de Gemeente, overeenkomstig het hiervoor bedoelde goedgekeurde Bouwplan;

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

versie 17 juni 2025

Aan deze concept model koopovereenkomst kunnen geen rechten ontleend worden. Er kunnen tekstuele en/of juridisch inhoudelijke wijzigingen plaatsvinden.

- OPTIE 2: De Koper verklaart een aanvraag Omgevingsvergunning Bouwen te hebben ingediend op [DATUM] bij de Gemeente, dossiernummer [NUMMER], overeenkomstig het hiervoor bedoelde goedgekeurde Bouwplan;
- OPTIE 3: Aan de Koper is op [DATUM] een Omgevingsvergunning Bouwen verleend, dossiernummer [NUMMER];
- De Koper is ermee bekend en aanvaardt voor eigen rekening en risico dat er ten aanzien van de (aanleg van en/of aansluiting op de) elektra–infrastructuur momenteel sprake is van netcongestie en dat het al dan niet verkrijgen van een (toereikende) stroomvoorziening, en wanneer, afhankelijk is van de beschikbaarheid van stroom én van de stroombehoefte voor het Bouwplan. Voor de meest actuele informatie over netcongestie dient de Koper zelf contact op te nemen met Liander. Zie ook de website van Liander: www.Liander.nl;
- Partijen wensen thans de Koopovereenkomst te sluiten;
- deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Koopovereenkomst.

Komen het volgende overeen:

1 Onderwerp en toepasselijke voorwaarden

1. De Koper koopt van de Gemeente een Kavel met een totale oppervlakte van circa [AANTAL] m², gelegen in plangebied [GEBIEDSCODE] te Almere, kadastraal bekend als gemeente Almere, sectie [SECTIE], nummer [NUMMER] (gedeeltelijk), plaatselijk bekend als Overgooi kavel O@@ te Almere, een en ander zoals is aangegeven op de uitgiftetekening, d.d. [DATUM], laatstelijk gewijzigd d.d. [DATUM], archiefnummer @@@ (bijlage A) die als bijlage aan de Notariële Akte wordt gehecht en ingeschreven in de openbare registers (hierna: **‘de Kavel’** of **‘de Onroerende Zaak’**).
2. De Kavel is bestemd voor de bouw van [INVULLEN: @@@ Geclusterde Eengezinswoningen OF @@@ Geclusterde Meergezinswoningen], namelijk één Geclusterde [INVULLEN: Eengezinswoning OF Meergezinswoning] per Particuliere Opdrachtgever, met parkeerplaatsen voor eigen gebruik en bezoekers, conform het goedgekeurde Bouwplan. Deze woningen zullen worden ontwikkeld door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De Koper zal de Onroerende Zaak splitsen in appartementsrechten, waarbij ieder appartementsrecht recht geeft op het uitsluitend gebruik van één woning, ter uitvoering van tussen de Koper en zijn Particuliere Opdrachtgevers gesloten koop–aannemingsovereenkomsten, dan wel met zijn Particuliere Opdrachtgevers gesloten koopovereenkomsten met daaraan gekoppelde aannemingsovereenkomsten ten behoeve van de bouw van de [INVULLEN: Geclusterde Eengezinswoningen OF Geclusterde Meergezinswoningen] op (een deel van) de Onroerende Zaak.
3. Op deze Koopovereenkomst (hierna: **‘de(ze) Overeenkomst’**) zijn van toepassing de bepalingen van kavelpaspoort “@@@” versie @@@ (hierna: **‘het Kavelpaspoort’**) (bijlage B) alsmede de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere, vastgesteld bij collegebesluit van 18 december 2018 en de Allonge Antispeculatiebeding Algemene Verkoopvoorwaarden 2019, vastgesteld bij collegebesluit van 24 juni 2025, hierna gezamenlijk te noemen: **‘de AV 2019’**. Het betreft in casu Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Hierop zijn de hoofdstukken 1, 2 en 4 van de AV 2019 van toepassing. De Koper verklaart bekend te zijn met genoemd Kavelpaspoort alsmede de AV 2019, een exemplaar van het Kavelpaspoort alsmede de AV 2019 te hebben ontvangen en met de inhoud van genoemd Kavelpaspoort alsmede de AV 2019 in te stemmen. Partijen zijn ermee bekend dat de huidige 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 de op deze overeenkomst van toepassing zijnde AV 2019 zijn opgenomen.

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

versie 17 juni 2025

Aan deze concept model koopovereenkomst kunnen geen rechten ontleend worden. Er kunnen tekstuele en/of juridisch inhoudelijke wijzigingen plaatsvinden.

Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient voor het begrip ‘bestemmingsplan’ te worden gelezen ‘Omgevingsplan’. Voor het begrip ‘Omgevingsvergunning’ dient te worden gelezen ‘een Omgevingsvergunning Bouwen’ als bedoeld in lid 5 sub j van dit artikel.

4. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in lid 2 van dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient lid 2 van dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.
5. In afwijking van dan wel in aanvulling op het bepaalde in artikel 1.2 (Definities) van de AV 2019, komen Partijen de volgende definities overeen:
 - a. 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).
 - b. Bouwplan: het plan voor bebouwing en inrichting van de Kavel, welke ingediend wordt voor de SRV-toets en waarvoor een Omgevingsvergunning Bouwen dient te worden aangevraagd.
 - c. Bouwrijpe Staat:
 - I. waar nodig, naar het oordeel van de Gemeente, opgehoogd met zand.
 - II. afhankelijk van de keuze van het, door of namens de Gemeente aan te leggen, rioleringsstelsel; aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en/of drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de Koper.
 - III. bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de Ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening van de Koper behoort te komen. De eventuele aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak, zoals bedoeld in artikel 5 (Ontplofbare oorlogsresten) doet geen afbreuk aan de Bouwrijpe Staat als bedoeld in dit artikel.
 - d. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO): een situatie waarbij Particuliere Opdrachtgevers in groepsverband, voor eigen rekening en risico ten behoeve van zelfbewoning, een Kavel met woon- en/of een gemengde bestemming (wensen te) verwerven. Hiervoor hebben de Particuliere Opdrachtgevers zich georganiseerd in een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid en zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar onder andere de architect en de aannemer van het Bouwplan optreedt. De vereniging heeft daarbij volledige juridische zeggenschap over en is volledig verantwoordelijk voor het gebruik van de Onroerende Zaak en het ontwerp en de bouw van de woningen. Dit heeft de vereniging duidelijk omschreven in de doelstelling. Initiatieven van projectontwikkelaars en woningcorporaties vallen niet onder CPO.
 - e. OPTIE 1: Geclusterde Eengezinswoningen: het door of namens de Koper op de Kavel te realiseren hoofdgebouw, bestaande uit hetzelfde aantal als het aantal Particuliere Opdrachtgevers en maximaal vijf, geclusterde (bij elkaar gegroepeerde) eengezinswoningen bestemd voor eigen bewoning door de Particuliere Opdrachtgever, welke daartoe zullen worden gesplitst in appartementsrechten. Elke woning is bestemd voor één Particuliere Opdrachtgever.
 - f. OPTIE 2: Geclusterde Meergezinswoningen: het door of namens de Koper op de Kavel te realiseren hoofdgebouw, bestaande uit minimaal twee en maximaal vijf geclusterde (bij elkaar gegroepeerde) meergezinswoningen (appartementen) bestemd voor eigen bewoning door de Particuliere Opdrachtgever, welke daartoe zullen worden gesplitst in appartementsrechten. Elke woning is bestemd voor één Particuliere Opdrachtgever.
 - g. Inschrijfvergoeding: verschuldigde vergoeding ter grootte van € 1.000,- (zegge: éénduizend euro) per Particuliere Opdrachtgever. Wanneer een nieuwe Particuliere

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

versie 17 juni 2025

Opdrachtgever in de plaats van een deelnemende Particuliere Opdrachtgever treedt, is de Inschrijfvergoeding ook voor de nieuwe Particuliere Opdrachtgever verschuldigd. De door de uittredende Particuliere Opdrachtgever betaalde Inschrijfvergoeding wordt daarbij niet gecrediteerd.

- h. Omgevingsplan: het vigerende Omgevingsplan van Almere, zoals bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet.
- i. 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.
- j. 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).
- k. Particuliere Opdrachtgever: een natuurlijk persoon of meerdere natuurlijke personen met een (toekomstig) duurzaam samenlevingsverband (een huishouden) die onderdeel is/zijn van de vereniging en welke door middel van CPO een woning zal/zullen realiseren voor eigen gebruik en zelfbewoning.
- l. Tijdig: binnen de in deze Overeenkomst voor het betrokken onderwerp aangegeven periode of voor de in deze Overeenkomst voor het betrokken onderwerp gestelde datum. Indien deze Overeenkomst geen uitsluitel geeft, binnen de daarvoor wettelijk gestelde periode of binnen een redelijkerwijze te stellen periode.
- m. Toevalsvondsten: ontplofbare oorlogsresten waarvan de aanwezigheid niet blijkt uit de in artikel 5 van deze Overeenkomst bedoelde onderzoek(en) maar na Notarieel Transport wel aanwezig lijkt of 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.

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

- 6. Indien in deze Overeenkomst een artikelverwijzing plaatsvindt zonder nadere (bron)aanduiding, dan wordt daarmee verwezen naar een artikel in deze Overeenkomst.
- 7. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.13 (Sonderingsonderzoek) van de AV 2019 is de Koper zich ervan bewust dat hij bouwt op voormalige zeebodem. De Gemeente raadt aan om in dat kader een sonderingsonderzoek te (laten) verrichten teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem van de Onroerende Zaak. Het risico dat de Onroerende Zaak onvoldoende draagkracht heeft voor het door de Koper voorgenomen gebruik, is voor rekening en risico van de Koper. De Koper vrijwaart ten deze de Gemeente voor aanspraken van dan wel aansprakelijkstellingen door derden.
- 8. 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.

2 Koopprijs

1. De Koper is aan de Gemeente voor de Kavel een Koopprijs verschuldigd van € [BEDRAG] (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN]) (hierna: '**de Koopprijs**'). De Koopprijs is inclusief omzetbelasting. De Koper dient zelf een beroep te doen op eventuele vrijstelling van overdrachtsbelasting.
2. Zoals bepaald in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 1 AV 2019 dient uiterlijk op [DATUM] een Aanbetaling van 10% van de Koopprijs van de Kavel, derhalve een bedrag van € [BEDRAG] (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN]), door de Koper te zijn betaald. De Koper zal hiertoe separaat een factuur worden toegezonden. De reeds betaalde reserveringsvergoeding wordt bij Notarieel Transport verrekend met de Koopprijs.
3. De reserveringsvergoeding is aan te merken als een vooruitbetaling op de Koopprijs. Omdat over de Koopprijs omzetbelasting is verschuldigd, is ook over de reserveringsvergoeding omzetbelasting verschuldigd. De omzetbelasting is inbegrepen bij het bedrag van de reserveringsvergoeding.
4. In plaats van de in lid 2 van dit artikel genoemde Aanbetaling te voldoen kan de Koper uiterlijk op [DATUM] een onherroepelijke en onvoorwaardelijke first demand bankgarantie verstrekken afkomstig van een in Nederland gevestigde toegelaten bankinstelling voor een bedrag van € [BEDRAG] (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN]). De bankgarantie dient bij de notaris te worden gesteld. De bankgarantie moet onherroepelijk en onvoorwaardelijk zijn en voortduren tot tenminste één maand na het Notarieel Transport op [DATUM]. De bankgarantie vervalt, indien en zodra Koper aan al zijn verplichtingen gevolg heeft gegeven.
5. Indien de Gemeente de Aanbetaling niet Tijdig op haar rekening heeft ontvangen dan wel de bankgarantie niet Tijdig en op de in hiervoor lid 5 gestelde wijze is gesteld, kan deze Overeenkomst daardoor van gemeentewege eenzijdig worden ontbonden. De Gemeente is dan volledig vrij om de Kavel aan (een) andere gegadigde(n) aan te bieden.
6. Naast de Koopprijs is Koper, volgens de Tarievenregeling van het Kadaster, in 2025 een bedrag verschuldigd van € 135,50 (zegge: énhonderdvijfendertig euro en vijftig eurocent), vrij van omzetbelasting, ten behoeve van het aanwijzen van de voorlopige kadastrale grenzen van de Onroerende Zaak door de Gemeente, op grond van het bepaalde in artikel 2.8 (Kadastrale aanwijzing en uitmeting) lid 3 van de AV 2019. Dit bedrag kan door het Kadaster per jaar worden aangepast.
7. De volledige Koopprijs, inclusief de (eventueel) verschuldigde rente en belastingen, en de bijdrage zoals genoemd in artikel 2 lid 7, is verschuldigd op de datum van Notarieel Transport of zoveel eerder als de Kavel, na schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente, in gebruik mag worden genomen.
8. Het in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 2 van de AV 2019 bedoelde rentepercentage voor het jaar 2025 bedraagt 8%.

3 Bouwplan

OPTIE 1: In aanvulling op artikel 4.1 (Bouwplan) van de AV 2019 dient Koper voor of uiterlijk op [DATUM] een Omgevingsvergunning Bouwen in bezit te hebben, overeenkomstig het bij de SRV-toets goedgekeurde Bouwplan. Tevens zal Koper een bouwmelding doen overeenkomstig het bij de SRV-toets goedgekeurde Bouwplan.

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

versie 17 juni 2025

Aan deze concept model koopovereenkomst kunnen geen rechten ontleend worden. Er kunnen tekstuele en/of juridisch inhoudelijke wijzigingen plaatsvinden.

OPTIE 2: Koper heeft reeds een Omgevingsvergunning Bouwen in bezit, overeenkomstig het bij de SRV-toets goedgekeurde Bouwplan, welke op [DATUM] aan Koper is verleend, dossiernummer [NUMMER]. Tevens zal Koper een bouwmelding doen overeenkomstig het bij de SRV-toets goedgekeurde Bouwplan.

4 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 van de AV 2019 (Kwalitatieve verplichting) 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.

5 Ontplobbare oorlogsresten

1. Het bureau RPS Explosives Engineering Services heeft vooronderzoek uitgevoerd naar ontplofbare 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 ontplofbare oorlogsresten (het onderzoeksrapport is op te vragen bij de Gemeente). Op basis van dit onderzoek is een beleidsregel opgesteld 'Beleidsregel Omgaan met Ontplofbare 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 verdacht gebied. Dit betekent dat er géén opsporingsonderzoek is voorgeschreven (één en ander conform voornoemde beleidsregel), maar de Koper is wel verplicht om diens aannemer/opdrachtnemer te informeren overeenkomstig het bepaalde in lid 3 van dit artikel.
2. De Gemeente garandeert op geen enkele wijze dat de Onroerende Zaak geheel vrij is van ontplofbare oorlogsresten. Het (rest)risico van aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten, welke aanwezigheid niet blijkt uit de hiervoor bedoelde onderzoek(en) maar na Notarieel Transport wel aanwezig blijkt te zijn (de zgn. 'Toevalsvondsten'), komt voor rekening en risico van de Koper. De Koper kan de Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen en vrijwaart de Gemeente van vorderingen van (door de Koper ingeschakelde) derden ter zake. De Koper heeft ter zake van de aanwezigheid van ontplofbare 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.
3. Bij het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak (de zgn. 'Toevalsvondsten'), neemt de Koper het 'Protocol toevalsvondst ontplofbare oorlogsresten' in acht, die is bijgevoegd als bijlage E en informeert de Koper 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

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

versie 17 juni 2025

Aan deze concept model koopovereenkomst kunnen geen rechten ontleend worden. Er kunnen tekstuele en/of juridisch inhoudelijke wijzigingen plaatsvinden.

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).

4. Eventueel in de Onroerende Zaak aangetroffen of aan te treffen ontplofbare 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.
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. De aanvullende afspraak tussen de Gemeente en de Koper met betrekking tot het betalen van de ruimingskosten door de Gemeente als benoemd in lid 2 van dit artikel, geldt exclusief tussen de Gemeente en de Koper en kan niet worden doorgelegd aan eventuele (rechts)opvolgers van de Koper.

6 Tijdstip van aanvaarding / Notariële Akte

1. Het Notarieel Transport van de Kavel zal uiterlijk op [DATUM] plaatsvinden.
2. In aanvulling op artikel 2.2 (Notarieel Transport) lid 1 AV 2019 zal het verlijden van de Notariële Akte niet eerder plaatsvinden dan nadat er, op basis van de door de Koper Tijdig ingediende en vergunbare aanvraag, door de Koper een Omgevingsvergunning Bouwen overeenkomstig het bij de SRV-toets goedgekeurde Bouwplan is verkregen voor wat betreft de op de Kavel te stichten bebouwing.
3. De Koper is bevoegd een notaris aan te wijzen, welke de akte van levering zal verlijden en dient de Verkoper uiterlijk een maand voor het Notarieel Transport hieromtrent te informeren.
4. De Koper verklaart ermee bekend te zijn dat hij de Kavel niet in gebruik mag nemen, tenzij sprake is van schriftelijke privaatrechtelijke toestemming als bedoeld in artikel 2.3 (Vervroegde Ingebruikneming) AV 2019 of op het moment dat Koper de eigendom van de Kavel bij Notarieel Transport heeft verkregen. Verkrijgt de Koper schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente dan is de Koper verplicht om bij de Belastingdienst aangifte te doen van de Vervroegde Ingebruikneming.
5. Neemt de Koper de Kavel toch eerder in gebruik dan dat Notarieel Transport heeft plaatsgevonden, en heeft hij daarvoor geen schriftelijke privaatrechtelijke toestemming gekregen van de Verkoper, dan komen alle uit het vervroegd in gebruik nemen van de Kavel voortvloeiende kosten en aansprakelijkheid voor rekening en risico van de Koper. Bij Vervroegde Ingebruikneming zonder schriftelijke privaatrechtelijk toestemming van de Gemeente, handelt Koper in strijd met deze Overeenkomst en is de Koper een boete verschuldigd van 10% (tien procent) van de Koopprijs conform het bepaalde in artikel 2.17 van de AV 2019.

7 Staat van overdracht, bijzondere lasten en beperkingen

1. De Kavel wordt ten tijde van Notarieel Transport, geleverd en aanvaard in Bouwrijpe Staat dan wel – in geval van Vervroegde Ingebruikneming – in de staat waarin de Kavel zich bij deze Vervroegde Ingebruikneming bevindt.

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

versie 17 juni 2025

Aan deze concept model koopovereenkomst kunnen geen rechten ontleend worden. Er kunnen tekstuele en/of juridisch inhoudelijke wijzigingen plaatsvinden.

2. Uit een aanvullend onderzoek is gebleken dat (een gedeelte van) de Kavel is belast met een drietal zakelijke rechten ten gunste van Liander, te weten: twee zakelijke rechten Belemmeringenwet Privaatrecht (gevestigd in notariële akte Hyp4 dl 5396 nr. 14 reeks Zwolle) en één opstalrecht Nutsvoorzieningen (gevestigd in notariële akte Hyp4 dl 625 nr. 21 reeks Lelystad), zie bijlage D. Uit het aanvullende onderzoek is niet gebleken dat deze zakelijke rechten belemmerend werken voor de Ingebruikneming van de Kavel. De Koper accepteert de gevestigde zakelijke rechten door ondertekening van deze Overeenkomst. De Koper kan de notaris verzoeken om een ‘verklaring van waardeloosheid zakelijke rechten’ in de Notariële akte op te nemen inhoudende de verklaring van de notaris, ter voldoening aan artikel 35 Kadasterwet, dat de inschrijving van het drietal zakelijke rechten voor wat betreft de Kavel waardeloos is omdat de betreffende rechten als gevolg van besmetting niet van toepassing zijn op de Kavel.

3. Uiterlijk bij Notarieel Transport zal een algemene erfdienstbaarheid gevestigd worden, ten behoeve en ten laste van de Kavel en ten behoeve en ten laste van naastgelegen kavels, waardoor de toestand waarin onderhavige Kavel zich ten opzichte van de naastgelegen kavels bevindt gehandhaafd blijft, speciaal voor wat betreft:
 - de eventuele aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, ten behoeve van afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins;
 - de eventuele aanwezigheid van kabels ten behoeve van telefoon, radio en/of televisie-aansluiting;
 - eventuele inbalking, inankering, overbouw (waaronder uitdrukkelijk begrepen de erker en uitbouw), licht en uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

De erfdienstbaarheid zal niet geacht te worden zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing en/of verandering van aard of bestemming der heersende erven. Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van ieder gedeelte van de betreffende werken worden gedragen door de eigenaren van de percelen die ervan profiteren, voor gelijke delen. Onder onderhoud wordt uitdrukkelijk ook begrepen het onderhoud aan de drainage, zoals doorspoelen. Voormelde erfdienstbaarheid geeft aan de eigenaar van het heersende erf zo nodig het recht het dienende erf te betreden, indien dit voor het genot van erfdienstbaarheid en het onderhoud of de vernieuwing van de betreffende werken nodig is.

4. Het is de Verkoper niet bekend of 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 sprake is van bijzondere lasten en beperkingen, beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die bij het sluiten van de Overeenkomst niet bekend waren en die belemmerend werken voor de ingebruikname van de Kavel, dan heeft elk der Partijen het recht om deze Overeenkomst voordat het Notarieel Transport plaatsvindt, te ontbinden. Geen van de Partijen is in dat geval een vergoeding verschuldigd voor schade, gemaakte kosten of anderszins. De eventueel door de Koper reeds betaalde Aanbetaling of reserveringsvergoeding wordt wel terugbetaald. De Verkoper is hierover geen rente verschuldigd.

5. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) van de AV 2019 maken Partijen gebruik van de Bodemkwaliteitskaart op basis waarvan Partijen uitgaan dat de bodem milieukundig 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.

 Paraaf Gemeente

 Paraaf Koper

versie 17 juni 2025

Aan deze concept model koopovereenkomst kunnen geen rechten ontleend worden. Er kunnen tekstuele en/of juridisch inhoudelijke wijzigingen plaatsvinden.

8 Aansluiting openbaar gebied

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

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.

9 Erfafscheiding

1. Wanneer de Koper een erfafscheiding wenst te plaatsen, dient dit in beginsel te geschieden op de Kavel.
2. Als de belendende kavel (nog) eigendom is van de Gemeente en 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 ieder 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 Kavel grenzend, tot aan de perceelsgrens met bomen of heesters te (laten) beplanten.
4. Het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat deze als kettingbeding in iedere opvolgende overeenkomst dient te worden opgenomen.

10 Aanleg en in stand houding parkeerplaats(en)

1. Parkeren, voor eigen gebruik en bezoekers, dient volledig op de Onroerende Zaak te worden opgelost en in stand te worden gehouden conform vigerende Omgevingsplan.
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.

11 Drainage

1. Indien op de Kavel reeds een drainagesysteem aanwezig is, geldt voor de Koper het advies om het drainagesysteem voor de realisatie van het Bouwplan, voor eigen rekening en risico, zelf om te leggen en/of verder uit te breiden. Werkzaamheden aan het drainagesysteem, in het kader van beheer en onderhoud, zijn voor rekening en risico van de Koper. De Koper is voorts verplicht tot instandhouding van het drainagesysteem.

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

versie 17 juni 2025

Aan deze concept model koopovereenkomst kunnen geen rechten ontleend worden. Er kunnen tekstuele en/of juridisch inhoudelijke wijzigingen plaatsvinden.

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.

12 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 in het openbaar gebied.
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.

13 Start bouw

De Koper dient binnen één (1) jaar na datum Notarieel Transport te starten met de bouw. Onder het starten van de bouw wordt verstaan dat de palen zijn geheid en/of de fundamenteën zijn gelegd.

14 Splitsingsverbod

1. Het is niet toegestaan, nu en in de toekomst, de Onroerende Zaak kadastraal te splitsen en delen van de Onroerende Zaak afzonderlijk van elkaar over te dragen, behoudens voorafgaande schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Verkoper. De Verkoper kan aan de toestemming voorwaarden verbinden. Het splitsen van de Onroerende Zaak in appartementsrechten ten behoeve van het privaatrechtelijk goedgekeurde Bouwplan is wel toegestaan.
2. Bij overtreding door de Koper van het in het vorige lid bepaalde, is de Koper aan de Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 250.000,- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro) per splitsing. De Gemeente kan aanvullend, zonder rechterlijke tussenkomst, een boete opleggen van € 2.000,- (zegge: tweeduizend euro) per dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van de Koopprijs.
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.

15 Garantierегeling

De op de Onroerende Zaak te realiseren [Geclusterde Eengezinswoningen OF Geclusterde Meergezinswoningen] moeten worden gebouwd onder garantie van een waarborginstantie. De waarborginstantie dient te waarborgen dat de [Geclusterde Eengezinswoningen OF Geclusterde Meergezinswoningen] ten behoeve van de Particuliere Opdrachtgevers worden afgebouwd bij een onverhoopt faillissement van de aannemer en dat verborgen en constructieve gebreken onder garantie worden opgelost. Deze garantie dient te worden afgegeven door een in Nederland erkende instelling, zoals bijvoorbeeld Woningborg N.V., Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), BouwGarant of een vergelijkbare (afbouw)garantie instelling. De Koper is verantwoordelijk voor het aantrekken

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

versie 17 juni 2025

Aan deze concept model koopovereenkomst kunnen geen rechten ontleend worden. Er kunnen tekstuele en/of juridisch inhoudelijke wijzigingen plaatsvinden.

van een dergelijke waarborginstantie en dient een bewijs van garantie te overleggen aan de Gemeente voordat met de bouw wordt begonnen.

16 Zelfbewoningsverplichting en vervreemdingsverbod

In afwijking van artikel 4.6 (Zelfbewoningsverplichting en vervreemdingsverbod) van het de Allonge Antispeculatiebeding Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 dient waar wordt gesproken over de Particuliere Kopers/Eindgebruikers gelezen te worden Particuliere Opdrachtgevers en dient waar wordt gesproken over de ontwikkelaar gelezen te worden de vereniging, zijnde de Koper.

17 Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

1. Op deze Overeenkomst is de Beleidsregel Wet BIBOB gemeente Almere 2017, (hierna: '**de(ze) Beleidsregel**'), van toepassing. Door ondertekening verklaart de Koper kennis te hebben genomen van en zich te conformeren aan deze Beleidsregel.
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 of één van de Particuliere Opdrachtgevers binnen de Koper in relatie staat tot strafbare feiten dan wel dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - c. De Koper of één van de Particuliere Opdrachtgevers binnen de Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente dan wel door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
 - d. In het kader van de Wet Bibob één of meer vergunningen, benodigd voor de realisatie van het Bouwplan, niet word(t)(en) afgegeven dan wel word(t)(en) ingetrokken.
3. De begrippen 'gevaar', 'strafbare feiten' en 'feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden' hebben in deze Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
4. Het bepaalde in dit artikel is van toepassing tot het moment van Notarieel Transport, tenzij de vergunningen, benodigd voor de realisatie van het Bouwplan, (nog) niet zijn verleend. In dat geval is het bepaalde in dit artikel van toepassing totdat voornoemde vergunningen zijn verleend.

18 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;

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

versie 17 juni 2025

Aan deze concept model koopovereenkomst kunnen geen rechten ontleend worden. Er kunnen tekstuele en/of juridisch inhoudelijke wijzigingen plaatsvinden.

- 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 voorwaarden verbinden.

2. De Gemeente is in geen geval verplicht tot het verlenen van medewerking aan eventuele overdracht van rechten, verplichtingen en/of zeggenschap, alsmede inbreng of onttrekking als hiervoor onder lid 1 van dit artikel bedoeld, als zij hier geen voorafgaande schriftelijke privaatrechtelijke toestemming voor heeft gegeven. De Koper en/of derden kunnen aan een dergelijke overdracht, inbreng of onttrekking jegens de Gemeente geen rechten ontleen. Indien de Koper een overdracht van rechten, verplichtingen en/of zeggenschap, alsmede inbreng of onttrekking als hiervoor bedoeld tracht te realiseren, zonder over de daarvoor vereiste privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente te beschikken, heeft de Gemeente het recht om eenzijdig over te gaan tot ontbinding van deze Overeenkomst. De Aanbetaling als bedoeld in artikel 2 lid 2 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.

19 Wissel van Particuliere Opdrachtgevers

1. Het is de Koper niet toegestaan om Particuliere Opdrachtgevers binnen de vereniging te laten uittreden zonder toestemming van de Gemeente. De Koper dient hiervoor een schriftelijk verzoek in bij de Gemeente, met daarbij relevante schriftelijke bewijzen. De Gemeente kan toestemming verlenen in het geval van:
 - a. verandering van werkkring van de Particuliere Opdrachtgever of van diens partner met wie hij een duurzaam samenlevingsverband heeft op grond waarvan redelijkerwijs uit Almere verhuisd dient te worden. Van redelijkerwijs is in ieder geval sprake bij een dienstverband van minimaal 1 jaar én bij een reistijd van 90 minuten of meer;
 - b. ontbinding van het huwelijk van de Particuliere Opdrachtgever door echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap dan wel een andere vorm van een duurzaam samenlevingsverband van de Particuliere Opdrachtgever waarbij het huwelijk, geregistreerd partnerschap of duurzaam samenlevingsverband reeds bestond ten tijde van het toetreden van de Particuliere Opdrachtgever tot de Koper;
 - c. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid – aantoonbaar door middel van een medische verklaring – van de Particuliere Opdrachtgever of één van zijn inwonende gezinsleden;
 - d. het niet verkrijgen van een hypothecaire lening door de Particuliere Opdrachtgever voor zijn/haar woning binnen het geheel. Hierbij dient een schriftelijke afwijzing betreffende van een erkende geldverstrekende bankinstelling aan de Gemeente overlegd te worden.
2. Het is de Koper niet toegestaan om een nieuwe Particuliere Opdrachtgever binnen de vereniging toe te laten treden zonder toestemming van de Gemeente. De Koper dient hiervoor een schriftelijk verzoek in bij de Gemeente. De Gemeente zal toestemming verlenen als de nieuwe Particuliere Opdrachtgever voldoet aan de definitie zoals bedoeld in artikel 1 lid 5 sub k en als het oorspronkelijke aantal van Particuliere Opdrachtgevers niet overschreden wordt.
3. Bij het toetreden van een nieuwe Particuliere Opdrachtgever zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel, is deze Particuliere Opdrachtgever de Inschrijfvergoeding van € 1.000,- (zegge: éénduizend euro) aan de Gemeente verschuldigd. Deze wordt niet verrekend met de

Aanbetaling en/of de Koopprijs. De door de uittredende Particuliere Opdrachtgever betaalde Inschrijfvergoeding wordt niet gecrediteerd.

4. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing in geval van het overlijden van de Particuliere Opdrachtgever of één van zijn gezinsleden. De Koper dient dit wel binnen vier (4) weken te melden bij de Gemeente.
5. Het bepaalde in lid 1 en 2 van dit artikel is van toepassing tot het moment dat de Koper de appartementsrechten in eigendom heeft overgedragen aan de Particuliere Opdrachtgevers.
6. Bij niet, niet Tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro) per overtreding.
7. De in het voorgaande lid bedoelde boete moet worden voldaan binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende mededeling door de Gemeente.

20 Tijdelijk vervreemdingsverbod

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.11 (Tijdelijk vervreemdingsverbod) van de AV 2019 is het de Koper toegestaan om (een deel van) de Onroerende Zaak te Vervreemden, eventueel voordat de bebouwing tot stand is gekomen, doch slechts als deze Vervreemding geschiedt in de vorm van appartementsrechten ter uitvoering van tussen de Koper en zijn Particuliere Opdrachtgevers gesloten koop-aannemingsovereenkomsten, dan wel met zijn Particuliere Opdrachtgevers gesloten koopovereenkomsten met daaraan gekoppelde aannemingsovereenkomsten ten behoeve van de bouw van de [INVULLEN: Geclusterde Eengezinswoningen OF Geclusterde Meergezinswoningen] op (een deel van) de Onroerende Zaak. Een en ander onder de volgende voorwaarden:
 - a. In de tussen de Koper en de Particuliere Opdrachtgevers te sluiten overeenkomsten wordt opgenomen de verplichting jegens de Gemeente dat de Particuliere Opdrachtgevers de Onroerende Zaak door of namens de Koper zullen (doen) bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente privaatrechtelijk goedgekeurde Bouwplan. De Particuliere Opdrachtgevers aanvaarden deze verplichting ten behoeve van de Gemeente en zijn verplicht deze door te leggen aan diens rechtsopvolger(s).
 - b. De Koper stelt zich tegenover de Gemeente garant en is aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen met betrekking tot de bouw en de daarbij gestelde termijnen, waartoe hij zich bij de Overeenkomst en de hierop van toepassing verklaarde AV 2019 tegenover de Gemeente en de hiervoor in sub a van dit artikel bedoelde Particuliere Opdrachtgevers heeft verplicht.
 - c. 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.
 - d. De bepalingen met kettingbeding en/of derdenbeding en/of kwalitatieve verplichting uit de Overeenkomst, de bijbehorende AV 2019 en de leveringsakte dienen onverkort te worden doorgelegd aan de Particuliere Opdrachtgevers.
 - e. De Koper verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, in de met iedere Particuliere Opdrachtgever te sluiten overeenkomst ten behoeve van de Gemeente de volgende verplichtingen op te nemen en voor zover nodig namens de Gemeente te aanvaarden: Tijdelijk Vervreemdingsverbod (artikel 2.11 van de AV 2019) en Verplichting

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

versie 17 juni 2025

Aan deze concept model koopovereenkomst kunnen geen rechten ontleend worden. Er kunnen tekstuele en/of juridisch inhoudelijke wijzigingen plaatsvinden.

tot zelfbewoning en verbod tot vervreemding (artikel 4.6 van het Erratum AV 2019 en artikel 17 van deze Overeenkomst).

21 Vrijwaring

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

22 Onvoorziene omstandigheden

Partijen komen hierbij uitdrukkelijk overeen dat de interne financiële situatie van van de Koper 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.

23 Einde Overeenkomst

Bij ontbinding van de Overeenkomst door toedoen van Koper, is de Koper op grond van artikel 2.17 van de AV 2019 een direct opeisbare boete verschuldigd van 10% van de Koopprijs van de Onroerende Zaak. Indien Koper schriftelijk aan de Gemeente mededeelt dat hij de Overeenkomst wil beëindigen is de Koper ongeacht de reden tevens een direct opeisbare boete verschuldigd van 10% van de Koopprijs van de Onroerende Zaak.

24 Slotbepalingen

1. Deze Overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
2. De Gemeente houdt bij de nakoming van wat in onderhavige Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van onder meer 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 aangebracht door de Koper op de Overeenkomst hebben geen rechtskracht tenzij door de Gemeente uitdrukkelijk geaccepteerd door het plaatsen van haar paraaf bij de betreffende aantekening, wijziging en/of aanvulling.
5. Deze Overeenkomst wordt geacht niet tot stand te zijn gekomen, indien zij niet uiterlijk op de laatste dag dat de reserveringsovereenkomst nog geldig is, door de Koper is ondertekend en door de Gemeente is ontvangen.
6. Ondertekening dient plaats te vinden door het paraferen van alle bladzijden van deze Overeenkomst en het plaatsen van de handtekening(en) op de aangegeven plaats onder het laatste artikel van deze Overeenkomst.

25 Bijlagen

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

versie 17 juni 2025

Aan deze concept model koopovereenkomst kunnen geen rechten ontleend worden. Er kunnen tekstuele en/of juridisch inhoudelijke wijzigingen plaatsvinden.

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. Uitgiftetekening d.d. [DATUM], laatstelijk gewijzigd d.d. [DATUM], archiefnummer @@@;
 - B. Kavelpaspoort @@@, versie @@@;
 - C. AV 2019;
 - D. Drietal gevestigde zakelijke rechten;
 - E. Protocol toevalsvondst OO.
2. Enige verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlagen en vice versa.
3. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze Overeenkomst en de bijlagen, gaat de Overeenkomst vóór de bijlagen. Bij tegenstrijdigheid tussen het Kavelpaspoort en de uitgiftetekening, gaat de uitgiftetekening vóór het Kavelpaspoort.

Aldus opgemaakt in tweevoud en ondertekend,

Plaats: Almere

Plaats: _____

Datum: _____

Datum: _____

De Gemeente:

De Koper:

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

versie 17 juni 2025

Aan deze concept model koopovereenkomst kunnen geen rechten ontleend worden. Er kunnen tekstuele en/of juridisch inhoudelijke wijzigingen plaatsvinden.