

KOOPOVEREENKOMST
EUROPAKWARTIER OOST KAVELNUMMER EKO4057
De ondergetekenden:

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

en

[**NAAM**], statutair gevestigd te [PLAATS] en kantoorhoudende aan [ADRES], [POSTCODE] te [PLAATS], ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer [NUMMER] [LETTER], 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 12-2-2026 een openbare verkoopprocedure uitgeschreven voor de locatie Europakwartier Oost 1 (EKO-1), plaatselijk bekend als Litouwenstraat (gelegen naast Litouwenstraat 15), met als doel de verkoop van één bouwka­vel ten behoeve van één vrijstaande woning;
- diverse partijen hebben zich voor eigen rekening en risico ingeschreven voor deze verkoopprocedure, waaronder ook de Koper;
- na sluiting van de in de verkoopprocedure gestelde inschrijvingstermijn heeft aansluitend de loting plaatsgevonden op [DATUM] verricht door notaris [NAAM NOTARIS] en hierbij is de onderhavige Bouwka­vel aan de Koper toegewezen;
- door deze toewijzing gaan Partijen deze Koopovereenkomst aan;
- Koper is ermee bekend en aanvaardt vs 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 prioriteringskader¹, de plek op de wachtlijst door aanmelding van het Bouwplan bij Liander én de beschikbaarheid van transportcapaciteit op het ~~van~~ 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.nl²;
- deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Koopovereenkomst.

Komen het volgende overeen:
1 Onderwerp en toepasselijke voorwaarden

1. Koper koopt van de Gemeente een perceel grond, inclusief een ca. 50 cm hoge bovengronds

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

keerwandelement die zich reeds op de Bouwkavel bevindt aan de achterzijde van de Bouwkavel grenzend aan het achterpad, met een totale oppervlakte van circa 121 m², gelegen in plangebied Europakwartier Oost 1 (EKO-1), kadastraal bekend als gemeente Almere, sectie W, nummer 6049 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend als kavel EKO 4057, Litouwenstraat (gelegen naast Lithouwenstraat 15) te Almere Poort, een en ander zoals is aangegeven op de uitgiftetekening d.d. 7-5-2021, laatstelijk gewijzigd d.d. 11-8-2021, archiefnummer 92528411 (bijlage A) die als bijlage aan de Notariële Akte wordt gehecht en ingeschreven in de openbare registers (hierna: '**de Bouwkavel**' of '**de Onroerende Zaak**'). Voornoemde keerwandelement wordt hiermee in eigendom overgedragen aan de Koper. Logischerwijs vloeit hieruit voort dat onder andere het beheer en onderhoud van en de eventuele (benodigde) wijzigingen aan de keerwand te allen tijde voor rekening en risico van de Koper zijn.

2. Op deze Koopovereenkomst (hierna: '**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 AV 2019, vastgesteld bij collegebesluit van 24 juni 2025, hierna gezamenlijk te noemen: '**de AV 2019**' (bijlage D) De Koper verklaart bekend te zijn met genoemde AV 2019, een exemplaar hiervan te hebben ontvangen en met de inhoud van genoemde voorwaarden 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 zijn) 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 5 sub f van dit artikel;
3. Op deze Overeenkomst zijn naast de AV 2019 van toepassing de bepalingen van kavelpaspoort "Europakwartier Oost New Brooklyn EKO4050 – EKO4057 versie januari 2026", hierna te noemen: '**het Kavelpaspoort**' (bijlage B), de Gebiedsspecifieke aspecten Europakwartier Oost (kavels EKO4050–EKO4057) (bijlage C) en de Procedure Gronduitgifte Bouwkavel 4057 Europakwartier Oost, Almere Poort (februari 2026) (bijlage I), Kwaliteitsgids PO kavels New Brooklyn juni 2021 (bijlage J), Themabijlage Grondwaterwaterafvoer en ontwatering kavel (bijlage K). De Koper verklaart bekend te zijn met de in lid 2 en 3 van dit artikel genoemde documenten, een exemplaar hiervan te hebben ontvangen en met de inhoud van genoemde documenten in te stemmen.
4. In afwijking van en/of in aanvulling op het bepaalde in artikel 1.2 (Definities) van de AV 2019, komen Partijen de volgende met een hoofdletter geschreven 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. Achterpad: een (voet)pad gelegen achter en/of naast de woning(en) om te kunnen komen en te gaan van en naar het Openbaar Gebied;
 - 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. Omgevingsplan: het vigerende Omgevingsplan van Almere, zoals bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet.
- e. 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.
- f. Omgevingsvergunning Bouwen: de omgevingsvergunning voor een (ruimtelijk) 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).
- g. Particuliere Koper/Eindgebruiker: een natuurlijke persoon die een woning/appartement voor eigen gebruik (en derhalve niet voor verhuur aan derden) heeft verworven.
- h. 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;
- i. Toevalsvondsten: ontplofbare oorlogsresten waarvan de aanwezigheid niet blijkt uit de in artikel 4 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).

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

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

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.

5. **Bouwplan**

1. De Onroerende Zaak is bestemd voor de realisatie van één vrijstaande koopwoning met een maximale Bruto-vloeroppervlakte (BVO) van 220 m². (hierna: '**het Bouwplan**'). Een en ander overeenkomstig het Kavelpaspoort (bijlage B).
2. Het is de Koper zonder schriftelijke privaatrechtelijke toestemming niet toegestaan af te wijken van het maximale Bruto-vloeroppervlakte.
3. Op basis van de uitgangspunten in het Kavelpaspoort zal de Koper een ontwerp het Bouwplan ter beoordeling voorleggen aan het Kwaliteitsteam van de Gemeente. Conform artikel 18 (Realisatie Vastgoed en Omgevingsvergunning) van deze Overeenkomst zal de Koper niet eerder dan nadat hij privaatrechtelijke goedkeuring van het Kwaliteitsteam heeft verkregen op het een ontwerp van het Bouwplan, een aanvraag Omgevingsvergunning Bouwen indienen.
4. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dienen lid 2 en lid 3 van dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

6. **Koopprijs¹**

1. De Koper is aan de Gemeente voor de Bouwkavel een Koopprijs verschuldigd van € 162.992,- (zegge: honderdzestig duizend euro) (hierna: '**de Koopprijs**'). De Gemeente verklaart dat de Bouwkavel is aan te merken als een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Op grond van de analoge toepassing van paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968 is geen omzetbelasting en overdrachtsbelasting verschuldigd. Indien de grond door de Koper vóór de notariële overdracht, maar zonder schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente in gebruik wordt genomen, vervalt op grond van wettelijke regelgeving de vrijstelling van omzetbelasting. De financiële consequenties hiervan komen volledig voor rekening en risico van de Koper.
2. Zoals bepaald in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 1 van de AV 2019 is de Koper tien procent (10%) van de Koopprijs, zijnde € 16.299,- (zegge: zestienduizendtweehonderdeenennegentig euro) verschuldigd op [DATUM]¹⁵ (hierna te noemen: '**de Aanbetaling**'). Indien het Notarieel Transport plaatsvindt voor of op [DATUM]¹⁶, dan is de Koper geen Aanbetaling verschuldigd.
3. Indien de Gemeente de Aanbetaling niet tijdig door de notaris is ontvangen, 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.
4. Naast de Koopprijs is Koper de volgende bedragen verschuldigd:

¹ Let op: het fiscale regime kan per verkoop verschillen, bij twijfel vraag hierover advies aan Grondzaken.

a. een bedrag van € 2.992,- (zegge: tweeduizendnegenhonderdtweënegentig euro), vrij van btw (prijsspeil 2026 ten behoeve van het aanleggen van één (1) parkeerplaats in Openbaar Gebied door de Gemeente, conform het bepaalde in artikel @ (Aanleg parkeerplaats Openbaar Gebied).

b. De kosten voor 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: eenhonderd veertig euro), vrij van btw, per kadastrale aanwys.

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

5. Het Notarieel Transport van de Onroerende Zaak zal plaatsvinden op uiterlijk 1 november 2026 of zoveel eerder als partijen dat wensen.

6. Het in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 2 van de AV 2019 bedoelde rentepercentage voor het jaar 2026 bedraagt 8%.

7. Nutsvoorzieningen

1. Ter verduidelijking van het bepaalde in artikel 2.9 (Aansluitplicht Nutsvoorzieningen) van de AV 2019 geldt dat de Gemeente geen enkele verplichting heeft en niet aansprakelijk is in verband met het verkrijgen van een aansluiting op en een (toereikende) voorziening van de overige Nutsvoorzieningen (anders dan de riolering) die door de exploitanten van deze Nutsvoorzieningen in het openbaar gebied en/of op de Onroerende Zaak worden of zijn aangelegd (waarbij Partijen verwijzen naar de in overwegingen omschreven netcongestie).

2. 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.

8. 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 G[] aan deze

Overeenkomst gehecht. Hieruit blijkt dat er ten aanzien van ontplofbare oorlogsresten geen beperkingen gelden voor bebouwing van de Onroerende Zaak².

3. De Onroerende Zaak is op 17 april 2023 door (het bevoegde gezag van) de Gemeente vrijgegeven voor bebouwing, welke vrijgave als bijlage H bij deze Overeenkomst is opgenomen.
4. 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.
5. Bij het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak (de zgn. 'Toevalsvondsten'), zoals bedoeld in lid 4 van dit artikel, neemt de Koper het 'Protocol toevalsvondst ontplofbare oorlogsresten' in acht die is bijgevoegd als bijlage G 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 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.
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.

9. Staat van overdracht, bijzondere lasten en beperkingen

- a. De Bouwkavel wordt ten tijde van Notarieel Transport, geleverd en aanvaard in de huidige Bouwrijpe Staat dan wel – in geval van Vervroegde Ingebruikneming – in de staat waarin de Bouwkavel zich bij deze Vervroegde Ingebruikneming bevindt. De Bouwkavel wordt aan de achterzijde op een lager peil (op)geleverd om aan te sluiten op het lager gelegen achterpad.
- b. De Bouwkavel van Koper grenst aan een Achterpad welke niet in eigendom is/zal komen van de Koper. Ten behoeve van de Bouwkavel (EKO4057) en ten laste van de percelen

² Altijd controleren of dit klopt en of dat voor het geheel of slechts een deel van de Onroerende Zaak geldt.

waarop zich het Achterpad bevindt, is reeds gevestigd een erfdienstbaarheid van overpad (voetpad) op het gedeelte van het Achterpad dat loopt tot de achtererfgrens van Bouwkavel EKO4057 (zoals op het Kavelpaspoort is weergegeven), om te komen van en te gaan naar het openbaar gebied. Voor het resterende achterliggende gedeelte van het Achterpad/binnenterrein heeft de Koper geen erfdienstbaarheid van overpad (voetpad). Dit deel wordt mogelijk nog afgesloten door middel van een poort.

Voor de inhoud van deze erfdienstbaarheid van overpad (voetpad) wordt hierbij verwezen naar de notariële akte d.d. 31 december 2021 met kenmerk 129238GWZ, zie bijlage [LETTER] onder artikel D lid III, ten aanzien van blok A4. welke erfdienstbaarheid hierbij ook wordt doorgelegd. Als bijlage * is een citaat van deze erfdienstbaarheid zoals opgenomen in voormelde akte bijgevoegd en dit dient als hier herhaald en ingevoegd te worden beschouwd.

Op grond van deze reeds gevestigde erfdienstbaarheid is Koper jegens de eigenaren van het Achterpad verplicht om voor een evenredig aandeel bij te dragen in de kosten van instandhouding, beheer en onderhoud van het direct aan de Kavel grenzende gedeelte van het achterpad dat loopt tot de achtererfgrens van kavel EKO4057 (zoals op het Kavelpaspoort is weergegeven). Indien sprake is van abnormaal gebruik of schade door toedoen van koper of diens rechtsopvolger(s), komen de herstelkosten eveneens voor diens rekening;

- c. 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 registers²¹ 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 Bouwkavel, dan heeft elk der Partijen het recht om deze Overeenkomst voordat het Notarieel Transport plaatsvindt, te ontbinden. Geen van de Partijen is in dat geval een vergoeding verschuldigd voor schade, gemaakte kosten of anderszins. De eventueel door de Koper reeds betaalde Aanbetaling wordt wel terugbetaald. De Verkoper is hierover geen rente verschuldigd.
- d. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) van de AV 2019 zijn (verkennde) bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken is gebleken dat de Kavel geschikt is voor woningbouw. Zie bijlage E. Voor meer informatie wordt verwezen naar de in de gebiedspecifieke aspecten Europakwartier Oost (bijlage C genoemde Bodemkwaliteitskaart.
- e. 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.

10. Hoogteverschillen met en aansluiting op openbaar gebied

- a. Koper is zich bewust van het hoogteverschil tussen de Onroerende Zaak, het Openbaar

Gebied en het Achterpad, en de met dit hoogteverschil gepaard gaande consequenties c.q. benodigde maatregelen qua waterhuishouding, grondkering, toegankelijkheid, nutsaansluitingen et cetera. De Koper houdt hier rekening mee bij de realisatie van het Bouwplan.

- b. 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 ingericht Openbaar Gebied en Achterpad.
- c. De aansluiting van de Onroerende Zaak op het definitief in te richten dan wel reeds definitief ingericht openbaar gebied en Achterpad, komt voor rekening en risico van de Koper. Koper kan de Gemeente niet aanspreken op en vrijwaart de Gemeente volledig voor aanspraken van derden.
- d. 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. Archeologie en scheepswrak

- a. Partijen zijn ermee bekend dat in het plangebied Europakwartier Oost 1, op de in Bijlage F aangeduide zone, een scheepswrak ligt. De aangeduide zone is door de Gemeente aangemerkt als terrein met door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Almere vastgestelde archeologische waarde, conform het vigerende gemeentelijke beleid omtrent archeologie. Het scheepswrak is door het Rijk aangemerkt als Rijksmonument conform de Erfgoedwet (rijksmonument nr. 528009).
- b. Conformbeleid van de gemeente Almere is geen (aanvullend) archeologisch bureauonderzoek en geen karterend booronderzoek met betrekking tot het plangebied verricht. In het plangebied kunnen meer archeologisch waardevolle resten aanwezig zijn. Hiervoor geldt een wettelijke meldingsplicht. Indien bij toeval archeologische waardevolle resten worden ontdekt, bijvoorbeeld scheepswrakken, en de Gemeente besluit om over te gaan tot onderzoek en/of behoud van deze archeologische waardevolle resten, dan kunnen de kosten voor onderzoek, berging en conservering niet op de Koper worden verhaald. Dit conform het bepaalde in de vigerende Nota Archeologische Monumentenzorg Almere 2016 (zie bijlage F. Partijen treden in dat geval met elkaar in overleg over de gevolgen voor de planning en de realisatie van het Bouwplan.
- c. De Koper neemt alle (alsdan) van toepassing zijnde publiekrechtelijke voorschriften met betrekking tot archeologie in acht.
- d. Alle kosten en/of schade, anders dan bepaald in lid 2 van dit artikel, zijn voor rekening en risico van de Koper. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor schade, kosten en/of ander nadeel dat de Koper ondervindt.

12. Energievoorziening Poort

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.9 (Aansluitplicht Nutsvoorzieningen) van de AV 2019 geldt het volgende:

- a. Definities

In dit artikel wordt verstaan onder:

Binnenhuisinstallatie: het geheel van leidingen en apparatuur, zich bevindende achter het leveringspunt, ten behoeve van ruimteverwarming, van warmtapwater en van elektriciteit in de woning, het bedrijf of de voorziening.

Energie–infrastructuur: leidingen met bijbehorende voorzieningen inclusief opstellen, zijnde de warmte–infrastructuur van het energiebedrijf en het elektriciteitsnet van de netbeheerder, waarop de binnenhuisinstallaties van verbruikers kunnen worden aangesloten, ten behoeve van de levering van energie.

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

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

- b. Binnenhuisinstallatie, aansluitbijdrage
 - a. Koper is verplicht de benodigde binnenhuisinstallatie(s) te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden van het energiebedrijf.
 - b. Koper dient de voor de aansluiting verschuldigde aansluitbijdrage(n), die het energiebedrijf hiervoor maximaal in rekening mag brengen, tijdig te voldoen aan het energiebedrijf. De ligging van het leveringspunt, zijnde het punt waarop de feitelijke levering van energie plaatsvindt, is van invloed op de hoogte van de aansluitbijdrage. Het niet realiseren van een kruipruimte kan leiden tot een verhoging van de aansluitbijdrage op de warmte–infrastructuur.
 - c. Koper is verplicht de binnenhuisinstallatie(s) aan te laten sluiten en aangesloten te houden op de warmte–infrastructuur van het energiebedrijf.
- c. Levering warmte en elektriciteit

Het energiebedrijf hanteert algemene voorwaarden voor de levering van warmte en elektriciteit aan haar gebruiker(s). De Koper dient zijn eventuele koper(s) hiervan tijdig op de hoogte te stellen.
- d. Energie–infrastructuur
 - a. Koper is verplicht om ten behoeve van de door het energiebedrijf in de Onroerende Zaak aan te leggen energie–infrastructuur de door het energiebedrijf vereiste erfdienstbaarheden en/of opstalrechten, voor zover zich daartegen geen wettelijk voorschrift verzet, om niet te vestigen, waardoor de toegang tot en daar waar van toepassing de eigendom van de energie–infrastructuur ten behoeve van het energiebedrijf zullen zijn gewaarborgd.
 - b. Het energiebedrijf is jegens de Koper verplicht om bij vestiging van een erfdienstbaarheid en/of opstalrecht zorg te dragen voor een inrichting van de Onroerende Zaak overeenkomstig de bij vestiging van de erfdienstbaarheid of het opstalrecht kenbaar gemaakte (redelijke en gebruikelijke) eisen van de Koper. Tevens heeft het energiebedrijf de verplichting om bij het einde van de erfdienstbaarheid en/of het opstalrecht voor doorhaling van het zakelijk recht in het kadaster zorg te dragen, waarbij de met de doorhaling gemoeide kosten voor rekening van het energiebedrijf komen.
 - c. Koper verbeurt bij niet–, niet tijdige, of niet behoorlijke nakoming van de in sub a. genoemde verplichting, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde

termijn, ten behoeve van het energiebedrijf een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van 10% van de alsdan geldende waarde van het registergoed en daarnaast € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per dag dat genoemde verplichting niet wordt nagekomen na afloop van de termijn zoals deze is gesteld in de hiervoor bedoelde ingebrekestelling.

e. Kruipruimtes

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

f. Contact met energiebedrijf

Koper dient in verband met het bepaalde in de leden 2 tot en met 5 van dit artikel tijdig contact op te nemen met het energiebedrijf.

g. 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.

13. **Erfdienstbaarheid van overbouw niet grondgebonden ondergeschikte bouwdelen ten behoeve van de Kavel**

Het is Koper toegestaan om aan de voorgevel en voor zover grenzend aan het openbaar gebied aan de zijgevel van de woning, vanaf een hoogte van 3 meter, op de minst bezwarende wijze, niet grondgebonden ondergeschikte bouwdelen (niet zijnde een dakgoot) tot een diepte van 0,30 meter boven het aangrenzend openbaar gebied te realiseren, te hebben en/of te houden. Eén en ander overeenkomstig het Kavelpaspoort (bijlage B). Hiertoe zal bij Notarieel Transport van de Kavel een erfdienstbaarheid van overbouw worden gevestigd.

14. **Aanleg en instandhouding gescheiden rioolstelsel**

1. 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.
2. 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.

15. Aanleg parkeerplaats Openbaar Gebied

a. De Gemeente legt op het maaiveld in het Openbaar Gebied voor rekening van de Koper één (1) parkeerplaats aan ten behoeve van het Bouwplan.

b. De parkeerplaats is openbaar toegankelijk en is daarmee niet exclusief ten behoeve van het Bouwplan. Het staat de Gemeente vrij om voor het desbetreffende gebied een betaald/gereguleerd parkeren regime in te voeren, mocht dat naar het oordeel van de Gemeente noodzakelijk te zijn.

c. Het is de Koper en/of zijn rechtsopvolger na realisatie van de Onroerende Zaak niet toegestaan om op eigen terrein te parkeren. Het parkeren dient te allen tijde plaats te vinden in het Openbaar Gebied.

d. De Koper is conform het bepaalde in lid 1 van dit artikel voor het aanleggen van deze openbare parkeerplaats een éénmalige vergoeding verschuldigd van € 2.992,- (zegge: tweeduizend negenhonderdtweennegentig euro), vrij van btw (prijspeil 2026).

e. Het bepaalde in artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV2019 is van toepassing op het bepaalde in lid c van dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient lid c van dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV2019.

16. Overdracht bij gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.11 (Tijdelijk vervreemdingsverbod) en 4.7 (Overdracht bij koop-/aannemingsovereenkomst) van de AV 2019 is het de Koper toegestaan om de Onroerende Zaak te Vervreemden, eventueel voordat de bebouwing tot stand is gekomen, als deze vervreemding geschiedt ter uitvoering van een tussen de Koper en een Particuliere Koper/Eindgebruiker gesloten koop-/aannemingsovereenkomst dan wel ter uitvoering van een met een Particuliere Koper/Eindgebruiker gesloten gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst – waarbij de Koper de (grond)koopovereenkomst sluit met de Particuliere Koper/Eindgebruiker – ten behoeve van de bouw van een woning op de verkochte grond. Dit onder de navolgende voorwaarden:

a. de Koper blijft aansprakelijk voor de nakoming van de Overeenkomst en de hierop van toepassing verklaarde AV 2019 en stelt zich tegenover de Gemeente garant voor de bouw en de gestelde termijnen waarover hij zich tegenover de Gemeente heeft verplicht;

b. De Particuliere Koper(s)/Eindgebruiker(s) heeft (hebben) de verplichting ten opzichte van de Gemeente dat zij de door haar gekochte woning door of namens de Koper zal doen bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde Bouwplan.

c. De bepalingen met kettingbeding en/of derdenbeding en/of kwalitatieve verplichting uit de Overeenkomst, de bijbehorende AV 2019 en de leveringsakte dienen onverkort te worden doorgelegd aan de Particuliere Koper(s)/Eindgebruiker(s).

d. De Koper is zelf verantwoordelijk voor het op juiste wijze (laten) opstellen van de notariële akte en voor het op correcte wijze doorleggen van de uit de Overeenkomst (en bijlagen) voortvloeiende verplichtingen.

17. Garantierегeling

De op de Onroerende Zaak te realiseren vrijstaande woning moet worden gebouwd onder garantie van een waarborginstantie. De waarborginstantie dient te waarborgen dat de

vrijstaande woning ten behoeve van de Particuliere Koper(s)/Eindgebruiker(s) wordt/worden afgebouwd bij een onverhoopt faillissement van de Koper en/of de aannemer en dat de verborgen of 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.

18. Verplichte afstemming met omgeving en/of andere partijen

a. 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.

19. Erfafscheiding

1. Wanneer Koper een erfafscheiding wenst te plaatsen, dient dit in beginsel te geschieden op de Onroerende Zaak.
2. Koper dient te dulden dat op de aan de zuidwestkant van de Kavel grenzende kavel, in het verlengde van die betreffende projectmatige woning, op de minst bezwarende wijze (mogelijk) een tuinmuur aan de straatzijde tegen de woning van de Koper wordt gerealiseerd.
3. Als de belendende kavel (nog) eigendom is van de Gemeente en Koper de erfafscheiding op de erfgrans wenst te plaatsen, is schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente vereist. Een voorwaarde voor het verlenen van de toestemming is in elk geval dat Koper de Gemeente niet zal aanspreken op en volledig vrijwaart van enige aanspraak op deling en/of vergoeding van onkosten verbonden met de realisatie dan wel instandhouding van de erfafscheiding, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 49, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. De Gemeente zal derhalve nadrukkelijk niet gehouden zijn te delen in de kosten van de erfafscheiding.
4. De Gemeente behoudt zich het recht voor en de Koper verleent reeds nu voor alsdan toestemming aan de Gemeente om in afwijking van artikel 42 boek 5 Burgerlijk Wetboek, voor zover aan de Onroerende Zaak grenzend, tot aan de perceelsgrens met bomen of heesters te (laten) beplanten.
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.

20. Realisatie Vastgoed en Omgevingsvergunning

1. De Koper is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle voor de realisatie van Bouwkavel benodigde vergunningen, goedkeuringen, ontheffingen en vrijstellingen van overheidswege.
2. De Gemeente heeft een Kwaliteitsteam aangesteld dat wordt betrokken is bij de verdere planontwikkeling in dit gebied. De uitspraken van het Kwaliteitsteam zijn bindend.
3. De uitvoering van deze Overeenkomst, alsmede van onderdelen daarvan, zal plaatsvinden met inachtneming van het Kavelpaspoort. De Koper zal een ontwerp van het Bouwplan

voorleggen aan het Kwaliteitsteam dat voldoet aan bovengenoemde documenten.

4. De Koper zal ten behoeve van de realisatie van de Bouwkavel niet eerder een aanvraag Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen indienen dan nadat hij van het Kwaliteitsteam een positief en schriftelijk vastgelegde goedkeuring heeft gekregen op het definitief ontwerp van het Bouwplan. Indien geen sprake (meer) is van een Kwaliteitsteam, dan dient de Koper een uitdrukkelijke, voorafgaande, schriftelijke, privaatrechtelijke goedkeuring te hebben van de Gemeente op het (gewijzigde) Bouwplan.
5. De uiteindelijke Koper moet binnen drie (3) maanden na ondertekening van de koopovereenkomst een aanvraag omgevingsvergunning hebben ingediend voor de bouw van 1 vrijstaande woning op de Bouwkavel. De Gemeente mag besluiten om van deze termijn 3 maanden af te wijken indien de Koper daarom verzoekt

21. Bouw- en expeditieterrein

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

2. De Koper zal voorafgaande aan de start van de bouw van de Bouwkavel afspraken maken met de Gemeente over de bouwlogistiek. Hiervoor wordt eveneens verwezen naar het hierboven in lid 4 van dit artikelbepaalde.

3. De Koper zal:

- a. Tijdens de (voorbereiding van de) bouw van de Bouwkavel een acceptabele leefomgeving in stand houden met veilige verkeersstromen voor de omwonenden;
- b. Tijdens de (voorbereiding van de) bouw van de Bouwkavel hinder en/of schade aan eigendommen van de Gemeente en/of derden zoveel als redelijkerwijze mogelijk voorkomen.
- c. Het bouwterrein buiten de werktijden voldoende (laten) bewaken en beveiligen. In onderling overleg zal de Koper participeren aan collectieve afspraken binnen Almere Poort omtrent beveiliging en bewaking en de betaling van de kosten hiervan.

22. Publiekrechtelijke procedures / prioriteit publiekrecht

1. De in deze Overeenkomst weergegeven verplichtingen van de Gemeente die zien op de vereiste uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden, zoals het nemen van beschikkingen (waaronder begrepen maar niet beperkt tot het verlenen van omgevingsvergunningen, vrijstellingen, ontheffingen, goedkeuringen, etc.), dienen voor wat betreft de uitkomsten van de procedures en het tijdstip daarvan te worden aangemerkt als inspanningsverplichtingen. De Gemeente verstrekt dienaangaande geen garanties en is nimmer aansprakelijk voor de schade die de Koper lijdt als gevolg van ongewenste en/of verlate uitkomsten van publiekrechtelijke procedures.

2. Ten aanzien van de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden geldt dat een daarop betrekking hebbende verplichting als een inspanningsverplichting moet worden aangemerkt. Dit geldt onder meer voor wat betreft de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de publiekrechtelijke bevoegdheid, alsmede de uitkomsten en proceduredtijd daarvan. De Gemeente verstrekt dienaangaande geen garanties en is nimmer aansprakelijk voor de schade die de Koper lijdt als gevolg van ongewenste en/of verlate uitkomsten van publiekrechtelijke procedures.

3. De Gemeente is bij publiekrechtelijke besluitvorming gehouden alle betrokken belangen zorgvuldig af te wegen. In geen geval zal het bepaalde in deze Overeenkomst de Gemeente belemmeren in de uitoefening van haar publieke taak. Het staat de Gemeente derhalve vrij om de haar toekomende publiek- en administratiefrechtelijke bevoegdheden ter uitoefening van die publieke taak onbelemmerd aan te wenden.

23. Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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.

24. 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.

25. Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid, change of control

- a. 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.

- b. 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 4 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.
- c. De Gemeente zal de in het eerste lid bedoelde schriftelijke privaatrechtelijke toestemming niet op onredelijke gronden onthouden, waarbij zij in elk geval:
 - a. de weigerings- en intrekkinggronden uit de Wet BIBOB zal betrekken;
 - b. zal beoordelen of de beoogde overdracht van rechten, verplichtingen en/of zeggenschap, alsmede inbreng of onttrekking als hiervoor in lid 1 van dit artikel bedoeld, haar gegronde redenen geeft om te vrezen voor de nakoming van de Overeenkomst.

26. 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 algehele 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.

27. Slotbepalingen

- a. Deze Overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
- b. De Gemeente houdt bij de nakoming van wat in onderhavige Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van onder meer ruimtelijke ordenings-, Woningwet- en milieubeheerprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal en kan zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van onderhavige Overeenkomst.
- c. 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.
- d. 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.
- e. Deze Overeenkomst wordt geacht niet tot stand te zijn gekomen, indien niet uiterlijk vóór [DATUM] door de Koper ondertekend is ontvangen door de Gemeente.
- f. 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.

28. Bijlagen

De Koper verklaart door ondertekening van deze Overeenkomst bekend te zijn en in te stemmen met de inhoud van de hieronder genoemde bijlagen, een exemplaar van deze bijlagen (digitaal) te hebben ontvangen en hierover te beschikken. Daarnaast verklaart Koper, voor zover dit van toepassing is, zich aan alle in deze bijlagen opgenomen verplichtingen/bepalingen te zullen houden. De hieronder genoemde bijlagen maken integraal en onlosmakelijk deel uit van onderhavige Overeenkomst.

- A. Uitgiftetekening d.d. 11-8-2021, archiefnummer 92528411;
- B. Kavelpaspoort EKO4057, versie januari 2026;
- C. Gebiedsspecifieke aspecten Europakwartier Oost;
- D. AV 2019;
- E. Bodemonderzoeken te weten: Bodemonderzoek PFAS d.d. 7-10-2019 (0456968.100), Eindsituatie onderzoek Moldaviestraat d.d. 23-8-2029 (453305), Indicatief bodemonderzoek d.d. 20-11-2019 (0456968.100), Verkennend bodemonderzoek d.d. 4-3-2020 (0455631.100), Verkennend bodemonderzoek d.d. 28-8-2019 (0453305.100-2).

- F. Archeologie en Herziening Archeologienota 2016;
- G. Protocol toevalsvondst OO;
- H. Vrijgave EKO 1 d.d. 17-4-2023;
- I. Procedure Uitgifte bouwkael 4057;
- J. Kwaliteitsgids PO kavels New Brooklyn juni 2021;
- K. Themabijlage Grondwater, waterafvoer en ontwatering kavel;
- L. Proces-verbaal van oplevering rapportnummer RO-220130, d.d. 7 juni 2022

Enige verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlagen en vice versa.

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 en ondertekend,

Plaats: Almere

Plaats: _____

Datum: _____

Datum: _____

De Gemeente:

De Koper:
