

**KOOP- en REALISATIEOVEREENKOMST
ISLA BONITA**

...

2021

Definitief concept d.d.@@ behorend bij de Tenderprocedure zoals genoemd in deze Overeenkomst. Concept wordt nader ingevuld aan de hand van het gegunde plan. Zie daarvoor ook de cursief geschreven teksten in de opmerkingen en ## in de teksten. De overige bepalingen zijn definitief en niet onderhandelbaar. Over eventuele onduidelijkheden of onjuistheden, kunnen vragen gesteld worden tijdens de Tenderprocedure. Als gevolg hiervan kunnen – naar eigen inzicht van de Gemeente – wijzigingen in het concept worden aangebracht. Indien dat het geval is, zal hierover via beantwoording van de nota's van inlichtingen gecommuniceerd worden.

De ondergetekenden:

- I. **de Gemeente Almere**, gevestigd Stadhuisplein 1, 1315 HR te Almere, ter zake van deze overeenkomst op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, alsmede op basis van het Algemeen Mandaatbesluit Almere , rechtsgeldig vertegenwoordigd door de ..., in zijn/haar functie als ..., hierna te noemen '**de Gemeente**' of '**de Verkoper**';

en

- II. ..., statutair gevestigd te ... en kantoorhoudende aan ..., te ..., ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer ..., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ... in de functie van ..., hierna te noemen '**de Koper**' of '**Ontwikkelaar-realisator**';

hierna gezamenlijk te noemen '**Partijen**', en ieder afzonderlijk '**Partij**'.

Overwegingen:

- A. Het eiland genaamd "Isla Bonita" is één van de laatste nog te ontwikkelen deelgebieden in de woonwijk Noorderplassen West te Almere Stad. Het eiland biedt een unieke locatie voor het creëren van een hoogwaardige en duurzame woon- en leefomgeving. De gemeente wenst voor de ontwikkeling en realisatie van het eiland een geschikte marktpartij te selecteren en heeft daartoe een Europese mededingingsprocedure met onderhandeling (hierna te noemen: Tenderprocedure) doorlopen.
- B. De Gemeente heeft op basis van het resultaat van de Tenderprocedure en na verloop van de standstill termijn op # ##### 2022 besloten om over te gaan tot gunning aan de Ontwikkelaar-realisator, die tijdens de Tenderprocedure de beste prijs-kwaliteit verhouding (BPKV) heeft gedaan.
- C. Partijen wensen thans de onderhavige koop- en realisatieovereenkomst (hierna te noemen: de Overeenkomst) aan te gaan. De Overeenkomst heeft betrekking op de aan-/verkoop van de bouwgrond en de ontwikkeling en realisatie, voor eigen rekening en risico, van het woonprogramma alsmede de openbare ruimte, de recreatieve zone (met daarin optioneel een horecavoorziening), de benodigde infrastructuur (onder en bovengronds) en de aansluiting op de naastgelegen gebieden. Voor de ontwikkeling en realisatie van de openbare ruimte en de recreatieve zone wordt separaat tussen Partijen een Design & Contract (D&C) overeenkomst gesloten.
- D. De Koper zal het gedeelte van het eiland met de bestemming 'woongebied' en enkele delen buiten die bestemming (tezamen de Onroerende Zaak) in één keer afnemen, voor eigen rekening en risico bouw- en

woonrijp maken, ontwikkelen en realiseren en het Openbaar Gebied na realisatie tegen een vergoeding van €1,- terugleveren aan de Gemeente. Tegelijkertijd zal de Koper het gedeelte van het eiland met de bestemming 'horeca' (alias de Recreatieve Zone), in opdracht van de Gemeente voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijp maken, ontwikkelen en realiseren en onder de in de Design & Contract (D&C) overeenkomst gestelde voorwaarden opleveren aan de Gemeente.

Met opmerkingen [HH(1)]: Horecaontwikkeling, indien in plan, moet hier nog in verwerkt worden.

- E. De Koper zal bij de ontwikkeling en realisatie van het eiland tot woon- en leefgebied de landschappelijke, stedenbouwkundige, architectonische en programmatische (beeld)kwaliteit en samenhang bevorderen en waarborgen. Hierbij vormen de door de Gemeente vastgestelde Ontwikkelingsdocumenten, Aanbestedingsdocumenten alsmede de Inschrijving, het randvoorwaardelijke kader.
- F. Deze Considerans dient mede ter bepaling van de bedoeling van Partijen en maakt onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

Deze Overeenkomst bestaat uit vier hoofdstukken:

- I. ALGEMENE BEPALINGEN
- II. GEMEENTELIJKE GRONDUITGIFTE
- III. TOETSINGSKADERS, VERGUNNINGEN EN PUBLIEKRECHTELIJKE PROCEDURES
- IV. OVERIG

I. ALGEMENE BEPALINGEN

1. Definities

In deze Overeenkomst zijn, in aanvulling op dan wel in afwijking van de definities (artikel 1.2) uit de van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere de navolgende met een hoofdletter geschreven definities van toepassing:

- 1.1. Aanbetaling: de aanbetaling van 15% van de Koopsom als bedoeld in artikel 4.3 van deze Overeenkomst.
- 1.2. Bestemmingsplan: de op 16-01-2014 door de gemeenteraad vastgestelde plankaart en planvoorschriften van het bestemmingsplan Noorderplassen Oost en West (vigerend bestemmingsplan).
- 1.3. Bodemkwaliteitskaart: de Bodemkwaliteitskaart voor de Provincie Flevoland, beheergebied Almere, zoals ter beschikking gesteld door de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFGV) waarin de door de Rijksoverheid vastgestelde voorlopige toepassingsnormen voor PFAS inzichtelijk zijn gemaakt (zie Gemeenteblad 2019, 309944)
- 1.4. Bouwplan: de definitieve uitwerking van het Bouwprogramma van de Koper, dat na de daartoe vereiste schriftelijke, privaatrechtelijke goedkeuring, zoals opgenomen in de artikelen 15 en 17 van deze Overeenkomst, van de Gemeente te hebben verkregen, door de Ontwikkelaar/realisator is opgenomen in de aanvraag Omgevingsvergunning voor de bebouwing van de Onroerende Zaak.
- 1.5. Bouwprogramma (Bouwprogramma van de Koper): Het aantal en type Woningen en/of horeca voorziening als bedoeld in artikel 3.1 van deze Overeenkomst, dat de Koper voornemens is op de

Onroerende Zaak te realiseren op basis van de door de Koper tijdens de Tenderprocedure ingediende Inschrijving.

- 1.6. Bouwrijp Maken: met uitsluiting van de definitie Bouwrijpe Staat als opgenomen in artikel 1.2 lid 2 onder c van de AV 2019, wordt in deze Overeenkomst onder Bouwrijp Maken begrepen de uitvoering van alle werkzaamheden op, aan, in of boven het Plangebied, die nodig of dienstig zijn om met de realisatie van het Bouwplan en Openbaar Gebied een aanvang te kunnen nemen, tevens inhoudende al die werkzaamheden die nodig zijn voor een naadloze aansluiting van de Onroerende Zaak met het Openbaar Gebied en de inrichting van het Openbaar Gebied (Woonrijp Maken).
- 1.7. Definitieve Gunning: de (datum als vermeld op de) brief waarmee de kennisgeving plaatsvindt van definitieve gunning van de ontwikkelpositie c.q. -opdracht aan de Ontwikkelaar-realisator die tijdens de Tenderprocedure de BPKV heeft ingediend.
- 1.8. D&C overeenkomst: de tussen Partijen gesloten Design & Construct overeenkomst voor de ontwikkeling van het Openbaar Gebied op basis van UAV-gc met bij behorende Annexen. De D&C overeenkomst is een bijlage bij deze Overeenkomst (bijlage A).
- 1.9. Indgebruiker: een rechtspersoon of natuurlijke persoon die een registergoed voor eigen gebruik verworft of heeft verworven, zoals de koper van een Woning of bedrijfsruimte.
- 1.10. Energiebedrijf: Vattenfall Warmte N.V.
- 1.11. Inrichtingsplan: het definitief ontwerp voor de aanleg en/of inrichting van het Openbaar Gebied.
- 1.12. Inschrijving: De kwalitatieve – en kwantitatieve (financiële) inschrijving uitgebracht door de Ontwikkelaar-Realisator in de inschrijffase van de Tenderprocedure (bijlage G).
- 1.13. Onroerende Zaak: het perceel grond met een totale oppervlakte van circa 188.391,27 m², gelegen in het gebied Noorderplassen West te Almere, plaatselijk bekend als het woongedeelte van Isla Bonita te Almere, een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de Uitgiftetekening.
- 1.14. Ontwikkelingsdocumenten: de documenten die het kader (eisen en wensen) vormen voor het Bouw- en Woonrijp maken van het Plangebied alsmede de realisatie van het Vastgoed. De Ontwikkelingsdocumenten zijn onderdeel van de D&C overeenkomst.
- 1.15. Openbaar Gebied: alle delen van het Plangebied die niet beoogd zijn om voor de ontwikkeling en realisatie van Vastgoed te worden uitgegeven aan de Koper en bestemd zijn ten algemenen nutte als openbare ruimte, met inbegrip van openbare groenvoorzieningen, de Openbare Infrastructuur, de Recreatieve Zone en de Openbare Voorzieningen. Openbaar Gebied bevindt zich zowel binnen de aanduiding 'woongebied' als binnen de aanduiding 'horeca' in het Bestemmingsplan en bedraagt maximaal 70.358 m².
- 1.16. Openbare Infrastructuur: de in het Openbaar Gebied gelegen straten, wegen, parkeervoorzieningen, fietspaden, voetpaden en trottoirs etc.;
- 1.17. Openbare Voorzieningen: de in het Openbaar Gebied gelegen voorzieningen met een openbaar karakter in de zin van de APV zoals speelvoorzieningen, oeverconstructies, rioleringen, bruggen, duikers, verlichting, huisnummering, straatnaamborden, verkeers- of andere aanduidingsborden, brandkranen, lichtmasten, schakelkasten, armaturen etc.;

- 1.18. Overeenkomst: de onderhavige Koop- en realisatieovereenkomst "Isla Bonita".
- 1.19. Plangebied: het binnen Noorderplassen West gelegen gebied (grote eiland) dat als zodanig is aangemerkt in bijlage C, bestaande uit 176.770,43 m² grond en water ten behoeve van wonen (aanduiding 'woongebied' op de tekening in bijlage C), 11.819,56 m² grond en water (aanduiding 'buiten de bestemming wonen' op de tekening in bijlage C) en 53.637 m² grond en water ten behoeve van recreatie (aanduiding 'recreatieve zone' op de tekening in bijlage C). Voor de kadastrale aanduiding wordt verwezen naar bijlage E.
- 1.20. Recreatieve Zone: het perceel grond met een totale oppervlakte van circa 53.637 m², gelegen in het gebied Noorderplassen West te Almere, plaatselijk bekend als de recreatieve zone van Isla Bonita te Almere, een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de tekening van het Plangebied.
- 1.21. Rijwoningen: Woningen gebouwd in een rij aan elkaar vast, waarvan alleen de voorgevel en de achtergevel aan de buitenkant zichtbaar zijn.
- 1.22. SPvE: Stedenbouw Programma van Eisen, waarin de randvoorwaarden en uitgangspunten zijn opgenomen ten aanzien van het Plangebied, waaronder het Vastgoed op de Onroerende Zaak. Het SPvE is onderdeel van de Ontwikkelingsdocumenten.
- 1.23. Tenderprocedure: de Europese mededingingsprocedure met onderhandeling met referentienummer CIA 2021.##.##, gepubliceerd op ##-##-#### via TenderNed.
- 1.24. Uitgiftetekening: de onlosmakelijk bij deze Overeenkomst horende tekening waarop de Onroerende Zaak is aangeduid. Deze tekening is ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst nog niet gereed, voor een overzicht van zowel de Onroerende Zaak als de Recreative Zone wordt verwezen naar bijlage C (tekening Plangebied). Deze tekening zal voorafgaand aan het Notarieel Transport worden omgezet naar een tekening waarop het Notarieel Transport voor de Onroerende Zaak zal plaatsvinden. Voor de kadastrale aanduiding wordt verwezen naar bijlage E.
- 1.25. Vastgoed: de samenstelling van privaat terrein, gebouw(en), en bij- en toebehoren die op de Onroerende Zaak is gesitueerd, waarbij als gebouw wordt aangemerkt: een Woning en/of horecavoorziening als bedoeld in artikel 3.1 van deze Overeenkomst.
- 1.26. Woning: een gebouw bestemd voor bewoning, inclusief de eventueel daarbij behorende privé parkeerplaats en overige aanhorigheden. Een Woning kan zowel op het land als op het water zijn gelegen.
- 1.27. Woonrijp Maken: het door de Koper in definitieve vorm, conform het door de Ontwikkelaar-realisator opgestelde en door de Gemeente vastgestelde Inrichtingsplan en overeengekomen kwaliteitsnormen als vastgelegd in de Ontwikkelingsdocumenten en de D&C overeenkomst, afwerken van het Openbaar Gebied.

II. GEMEENTELIJKE GRONDUITGIFTE

2. Doel, onderwerp en toepasselijke voorwaarden

- 2.1. Doel van deze Overeenkomst is de voorwaarden vast te leggen waaronder de Koper zal overgaan tot aankoop en onherroepelijke afname van de Onroerende Zaak, de verdere planuitwerking ter hand zal nemen en als risicodragend Ontwikkelaar-realisator de voorbereiding en realisering van het Bouw- en Woonrijp Maken van het Plangebied, alsmede de ontwikkeling en realisatie van het beoogde Vastgoed ten uitvoer zal (doen) brengen.

- 2.2. Deze Overeenkomst heeft territoriaal betrekking op het Plangebied. Inhoudelijk heeft deze Overeenkomst betrekking op de volgende activiteiten, welke door Koper voor eigen rekening en risico uitgevoerd worden in of op het Plangebied:
- a. Het Bouwrijp Maken;
 - b. De ontwikkeling en realisatie van Vastgoed conform het Bouwplan op de Onroerende Zaak, waaronder begrepen de aansluiting daarvan op het Openbaar Gebied en de (nuts)voorzieningen met inbegrip van de energie- en communicatie-infrastructuur. Voor de nutsvoorzieningen geldt een coördinerende verplichting;
 - c. Het Woonrijp Maken conform de D&C overeenkomst;
 - d. Het beheer, onderhoud en de exploitatie van het Plangebied, waaronder begrepen het beheer en onderhoud van het Openbaar Gebied, zolang het Openbaar Gebied nog niet aan de Gemeente in Woonrijpe staat is opgeleverd en overgedragen.
- 2.3. De Gemeente verkoopt hierbij aan de Koper, gelijk de Koper koopt van de Gemeente, de Onroerende Zaak onder de condities als vastgelegd in deze Overeenkomst.
- 2.4. Op de verkoop van de Onroerende Zaak zijn, voor zover daarvan in deze Overeenkomst niet is afgeweken, van toepassing de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere (hierna te noemen: 'de AV 2019'), vastgesteld bij collegebesluit van 18 december 2018 en het Erratum AV 2019, vastgesteld bij collegebesluit van 26 oktober 2021 (beide opgenomen als bijlage F). De Koper verklaart bekend te zijn met genoemde voorwaarden, een exemplaar hiervan te hebben ontvangen en met de inhoud van genoemde voorwaarden in te stemmen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van de Algemene Verkoopvoorwaarden en de bepalingen van deze Overeenkomst, voor zover die betrekking hebben op de Onroerende Zaak, prevaleren de bepalingen van deze Overeenkomst.
- 2.5. Indien in deze Overeenkomst een artikelverwijzing plaatsvindt zonder nadere (bron)aanduiding, dan wordt daarmee verwezen naar een artikel in deze Overeenkomst.
- 2.6. In aanvulling op artikel 2.11 (Tijdelijk vervreemdingsverbod) lid 2 van de AV 2019, geldt dat een recht van hypotheek alleen gevestigd mag worden op het gedeelte van de Onroerende Zaak waar Woningen komen (dus niet op Openbaar Gebied) en na vaststelling van het Inrichtingsplan.
- 2.7. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) van de AV 2019, geldt dat er ter plaatse van een voormalige polderweg op de Onroerende Zaak, in het asfalt en het funderingsmateriaal enige vervuiling is geconstateerd. De weg als ook de vervuiling zal – in opdracht en voor rekening van de Gemeente - voorafgaand aan het Notarieel Transport van de Onroerende Zaak verwijderd zijn. Eveneens zal ter plaatse, na verwijdering van de weg, een verkennend bodemonderzoek worden gedaan. Indien hieruit blijkt dat de vervuiling is uitgeloopt in de ondergrond, zal deze grond voor rekening en in opdracht van de Gemeente, gesaneerd worden, opdat de ondergrond bij het Notarieel Transport geschikt is voor het beoogde gebruik. De rapporten hiervan zullen te zijner tijd verstrekt worden aan de Koper. Van belang voor eventueel voorgenomen grondverzet door de Koper, is dat de door de Rijksoverheid vastgestelde voorlopige toepassingsnormen ¹ voor PFAS niet worden meegenomen in dit verkennend bodemonderzoek. Voor deze normen wordt verwezen naar de recentelijk geactualiseerde Bodemkwaliteitskaart. Voor de milieukundige staat van het overige deel van het Plangebied, wordt eveneens verwezen naar de Bodemkwaliteitskaart. Op basis van de bodemkwaliteitskaart wordt

¹ Op 8 juli 2019 is door de Rijksoverheid het 'Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie' (hierna: Tijdelijk handelingskader) opgesteld. In het Tijdelijk handelingskader (Geactualiseerde versie 2 juli 2020) zijn regels en tijdelijke normen opgenomen ten behoeve van grondverzet. Het Tijdelijk handelingskader ziet enkel op grondverzet en niet op de bodemgeschiktheid van de Onroerende Zaak voor het beoogde gebruik.

verondersteld dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig Onderzoek) van de AV 2019 van overeenkomstige toepassing op het overige deel van de Onroerende Zaak, echter waar wordt gesproken over bodemonderzoek moet worden gelezen Bodemkwaliteitskaart

- 2.8. 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 adviseert de Koper met klem (het Plangebied wordt opgeleverd in de staat waarin het zich op dat moment bevindt, zie daarvoor artikel 5 van deze Overeenkomst) in dat kader om voor de start van de bouw een sonderingsonderzoek te (laten) verrichten, teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem van het Plangebied.
- 2.9. Ter verduidelijking van artikel 4.6 (Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot vervreemding) lid 3 van het AV 2019, geldt dat indien de datum van voltooiing van de woning en de datum van inschrijving van de Koper (met zijn eventuele gezinsleden) in de Basisregistratie Personen, niet gelijk zijn, de meest recente datum bepalend is voor de aanvang van de termijn als genoemd in lid 1 van artikel 4.6 van de AV 2019.
- 2.10. De feitelijke levering van de Onroerende Zaak en de Recreatieve Zone vindt niet eerder plaats dan op de datum van juridische levering van de Onroerende Zaak en wel direct nadat de akte van eigendomsoverdracht is gepasseerd. Feitelijke levering vóórdat de juridische levering heeft plaatsgevonden is niet mogelijk.
- 2.11. Het Plangebied dient voor het publiek toegankelijk te blijven totdat de Koper start met de werkzaamheden voor het Bouwrijp maken.

3. **Bouwprogramma**

- 3.1. De Onroerende Zaak, is bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van Vastgoed en Openbaar Gebied zoals opgenomen in de Inschrijving, bestaande uit het volgende programma:

- a. De bouw van # Woningen, als volgt verdeeld:

- # Rijwoningen;
- ;
- , waaraan in totaal # (privé en openbare) parkeerplaatsen;
- ; en
- .

- b. De bouw van een horecavoorziening, ter grootte van maximaal 250 m² BVO exclusief terras en vallend onder / binnen categorie 1b volgens Bijlage 2, Staat van horeca activiteiten bij Bestemmingsplan. Dit is nader gespecificeerd in Bijlage #.

Met opmerkingen [HH(2)]: Volgt uit Inschrijving

- 3.2. Kenmerkende elementen van de Inschrijving zijn ###.
- 3.3. Het is de Koper niet toegestaan om de Inschrijving (waaronder het in lid 1 genoemde Bouwprogramma, nadien uitgewerkt in een Bouwplan), te wijzigen behoudens uitdrukkelijke, voorafgaande, schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente. Een eventueel langs publiekrechtelijke weg reeds verleende of te verlenen toestemming, zoals het verlenen van een Omgevingsvergunning, geldt niet als de hiervoor bedoelde toestemming.
- 3.4. Indien de Koper het wenselijk acht tot aanpassing van de Inschrijving over te gaan, zal hij dit tijdig aan de Gemeente voorleggen in de vorm van een verzoek tot aanpassing van de Inschrijving. Bij het in behandeling nemen van het verzoek van de Koper, zal de Gemeente mee in overweging nemen de documenten van toepassing op de Tenderprocedure, waaronder de Aanbestedingsdocumenten, de Ontwikkelingsdocumenten, de Koopprijs, alsmede de D&C overeenkomst. In geen geval mag er sprake

zijn van een wezenlijke wijziging van de Inschrijving, waardoor de Tenderprocedure een andere uitkomst had gehad.

- 3.5. Bij het realiseren van minder of een ander Bouwplan dan omschreven in lid 1 van dit artikel of bij het geheel niets realiseren, heeft de Koper nimmer recht op een (rechts)positie elders in de gemeente Almere, noch recht op enige vorm van compensatie of (schade)vergoeding.

4. Koopprijs

- 4.1. De Koper is aan de Gemeente voor de Onroerende Zaak een Koopprijs verschuldigd van € ##,- exclusief btw (zegge: ### euro) (hierna te noemen: '**Koopprijs**'). Deze Koopprijs is vastgesteld op basis van de door de Koper tijdens de Tenderprocedure ingediende prijsaanbieding.
- 4.2. De Gemeente verklaart dat de Onroerende Zaak is aan te merken als een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Dit op basis van het uitgangspunt dat de Onroerende Zaak kennelijk bestemd is voor bebouwing. Op grond van de analoge toepassing van paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968 is voor de Onroerende Zaak geen btw en overdrachtsbelasting verschuldigd. Indien delen onverhoopt niet zouden vallen onder de analoge toepassing van paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968 met het gevolg dat voor deze grond btw is verschuldigd, dan is de Koopprijs voor wat betreft deze delen van de Onroerende Zaak inclusief btw, tenzij dit het gevolg is van een handelen of nalaten van de Koper in strijd met de in de Overeenkomst gemaakte afspraken en/of de fiscale regels (in het bijzonder met betrekking tot paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968). In dat geval komt het nadeel dat de Koper en/of de Gemeente als gevolg hiervan ondervindt, voor rekening van de Koper. De Koper dient zelf een beroep te doen op eventuele vrijstelling van overdrachtsbelasting.
- 4.3. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 1 van de AV 2019, is de Koper bij het aangaan van deze Overeenkomst als aanbetaling een bedrag van vijftien procent (15%) van de Koopprijs, verschuldigd, welk bedrag uiterlijk op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst door de Koper aan de Verkoper dient te zijn overgemaakt.
- 4.4. De volledige Koopprijs als bedoeld in artikel 4.1 van deze Overeenkomst minus de door Koper reeds op basis van artikel 4.3 van deze Overeenkomst betaalde Aanbetaling, is de Koper verschuldigd uiterlijk 30 maanden na de datum van Definitieve Gunning op datum ###. De Koopprijs, minus de Aanbetaling, zal per datum Notarieel Transport tot en met de datum van betaling van de Koopprijs worden geïndexeerd met het meest recente percentage dat door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (voorlopig) gepubliceerd zal worden voor de CPI "Alle huishoudens" met als basisjaar 2015. De indexering zal worden berekend door van de meest recente (voorlopige) CPI die 3 maanden voor betaling van de volledige Koopprijs ligt. De Koopprijs zal echter nimmer dalen.
- 4.5. De Koper draagt de kosten (inclusief btw) van alle werkzaamheden ter zake van de uitvoering van het Bouwrijp Maken en het Woonrijp Maken van het Plangebied. Met het oog op de mogelijke toepassing door Koper van paragraaf 2.5.2.3 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën d.d. 24 december 2020 nr. 2020-249875 verklaart de Gemeente door ondertekening van deze overeenkomst dat de Gemeente het Openbaar Gebied dat aan haar wordt geleverd uitsluitend zal gebruiken voor doeleinden die de Gemeente aanspraak geven op een bijdrage krachtens de Wet op het BTW-compensatiefonds.
- 4.6. De onroerende zaakbelasting en alle verdere eigenaarslasten die over de Onroerende Zaak geheven worden, komen voor rekening van de Koper vanaf de datum waarop het Notarieel Transport van de Onroerende Zaak en de juridische levering daarvan aan de Koper plaatsvindt. Ingeval van een tussentijdse

ontbinding van deze Overeenkomst zal nimmer restitutie plaatsvinden van reeds door de Koper betaalde eigenaarslasten en zullen inmiddels reeds verschuldigd geworden doch niet betaalde eigenaarslasten alsnog door de Koper worden betaald. Bij teruglevering van de als Openbaar Gebied ingerichte delen van de Onroerende Zaak als bedoeld in artikel 16.3 van deze Overeenkomst, komen vanaf het moment van het notarieel transport van deze delen van de Onroerende Zaak de onroerende zaakbelasting en alle verdere eigenaarslasten die over deze grond geheven worden, voor rekening van de Gemeente.

4.7. Het Notarieel Transport van de Onroerende Zaak zal plaatsvinden uiterlijk 3 maanden na de datum van Definitieve Gunning op datum ###.

4.8. Het in artikel 2.1 lid 2 (Betaling Koopprijs) van de AV 2019 bedoelde rentepercentage voor het jaar 2021 bedraagt 8% (zegge: acht procent).

5. Staat van overdracht Plangebied, bijzondere lasten en belastingen

5.1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.4 (Staat van overdracht, bijzondere lasten en beperkingen) van de AV 2019 en met inachtneming van artikel 7 (Nutsvoorzieningen) van deze Overeenkomst, wordt het Plangebied aan de Koper feitelijk (en voor de Onroerende Zaak ook juridisch) op de datum van het Notarieel Transport van de Onroerende Zaak overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt ("as is"). Dit betekent dat de ontwikkeling geheel voor eigen rekening en risico van de Ontwikkelaar-realisator plaatsvindt en de Gemeente niet aansprakelijk is bij eventuele tegenvallers bij de uitvoering van de ontwikkeling.

5.2. Het is de Gemeente niet bekend dat de Onroerende Zaak is bezwaard met bijzondere lasten en beperkingen, beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan die zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek of die welke blijken uit de Overeenkomst. Indien bij Notarieel Transport blijkt dat er toch sprake is van bijzondere lasten en beperkingen, beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen en die belemmerend werken voor de ingebruikname van de Onroerende Zaak, dan heeft elk der Partijen het recht om deze Overeenkomst voordat het Notarieel Transport plaatsvindt, te ontbinden. Geen van de Partijen is in dat geval een vergoeding verschuldigd voor schade, gemaakte kosten of anderszins. De eventueel door de Koper reeds betaalde Aanbetaling wordt in dat geval wel terugbetaald. De Verkoper is hierover geen rente verschuldigd.

5.3. Ten aanzien van staat waarin het Plangebied zich bevindt, wijst de Gemeente expliciet op het gestelde in het geotechnisch adviesrapport van Wiertsema en Partners d.d. 15 maart 2019 opgesteld ten behoeve van de gebiedsontwikkeling in het Plangebied en de milieukundige staat zoals omschreven in artikel 2.7 van deze Overeenkomst. **Het adviesrapport is een annex bij de D&C overeenkomst.**

6. Ontploffbare oorlogsresten

6.1. Het bureau RPS Explosives Engineering Services heeft vooronderzoek uitgevoerd naar ontploffbare oorlogsresten voor de provincie Flevoland. De resultaten van dit vooronderzoek zijn vervat in het adviesdocument ontploffbare oorlogsresten van 21 december 2021, hierna te noemen: 'het Adviesdocument', dat als bijlage J aan deze Overeenkomst is gehecht. Uit het Adviesdocument volgt dat een groot deel van de provincie Flevoland – waaronder een deel van gemeente Almere, aangeduid als VG7 gebied – op basis van historische gegevens wordt aangemerkt als verdacht gebied, waarin een verhoogd risico bestaat op de aanwezigheid van ontploffbare oorlogsresten. Het Plangebied bevindt zich niet in dit verdachte gebied.

Met opmerkingen [HH(3)]: Indien uit vervolgonderzoek blijkt dat het Plangebied niet alsnog als verdacht gebied moet worden gezien, wordt dit artikel aangepast en blijven alleen de toevalsvondsten als genoemd in 6.5 t/m 6.7 over.

- 6.2. Naar aanleiding van en in aanvulling op het vooronderzoek van RPS Explosives Engineering Services, voert de Gemeente binnen haar gemeentegrenzen uit voorzorg nader (voor)onderzoek uit naar mogelijke verdachte gebieden met ontplofbare oorlogsresten. Niet valt uit te sluiten dat ná ondertekening van deze Overeenkomst dan wel ná Notarieel Transport van de Onroerende Zaak, het verdachte gebied in Almere in omvang en ligging gewijzigd wordt vastgesteld. Indien vóór datum Notarieel Transport mocht blijken, dat het Plangebied in het gewijzigd vastgesteld verdachte gebied is gelegen, dan zal in opdracht en voor rekening van de Gemeente een opsporingsonderzoek door een CS-OOO gecertificeerd bedrijf uitgevoerd worden in het Plangebied. De rapportage die hieruit volgt, zal op een later moment als bijlage aan deze Overeenkomst worden toegevoegd. Het Notarieel Transport kan (onverlet het bepaalde in deze Overeenkomst inzake het Notarieel Transport) alsdan in relatie tot de ontplofbare oorlogsresten, slechts plaatsvinden nadat de rapportage is opgeleverd en (het bevoegde gezag van) de Gemeente het Plangebied heeft vrijgegeven voor de werkzaamheden.
- 6.3. Indien de Gemeente overgaat tot opsporingsonderzoek in het Plangebied en ruiming van ontplofbare oorlogsresten noodzakelijk blijkt, dan komen de ruimingskosten en de kosten van tijdelijke beveiligingsmaatregelen voor rekening van de Gemeente. Partijen treden op dat moment in overleg om nadere afspraken te maken met betrekking tot de benodigde werkzaamheden en maatregelen (met inbegrip van een planning).
- 6.4. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor schade, kosten (anders dan ruimingskosten en beveiligingskosten, conform het bepaalde in lid 6.2 en 6.3) of ander nadeel dat de Koper ondervindt als gevolg van ruiming van of onderzoek naar de ontplofbare oorlogsresten en de belemmeringen en/of vertragingen die hierdoor kunnen ontstaan. De Koper doet ten gunste van de Gemeente reeds nu bij voorbaat uitdrukkelijk en onherroepelijk afstand van al zijn rechten in dit verband.
- 6.5. De Gemeente garandeert op geen enkele wijze dat het Plangebied geheel vrij is van ontplofbare oorlogsresten, ook niet na het eventueel verrichten van opsporingsonderzoek en de eventuele ruimingswerkzaamheden. Het (rest)risico van aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten, welke ná Notarieel Transport bij afgraving aanwezig lijkt of blijkt te zijn (de zgn. “toevalsvondsten”), komt voor rekening en risico van de Koper. De Koper kan en zal de Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen. De Koper vrijwaart de Gemeente van vorderingen van (door de Koper ingeschakelde) derden ter zake.
- 6.6. Bij het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten, zoals bedoeld in lid 6.5, neemt de Koper het “Protocol toevalsvondst ontplofbare oorlogsresten” in acht, welke is opgenomen in het Adviesdocument.
- 6.7. 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.

7. Nutsvoorzieningen

- 7.1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 1.6 van de Overeenkomst en artikel 2.9 (Aansluitplicht Nutsvoorzieningen) van de AV 2019 komen Partijen het volgende overeen:
- a. Het te realiseren Vastgoed dient te worden aangesloten en aangesloten te blijven op de rioleringen voor vuilwaterafvoer en hemelwaterafvoer. Het vuile water van fecaliën en het water dat gebruikt is ten behoeve van het huishouden dient daarbij apart van het (hemel)water van de Woningen en/of horeca voorziening, laatstgenoemde indien gerealiseerd wordt, en aangesloten te worden op het gemeentelijke rioolstelsel (gelegen aan de straatzijde).
 - b. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 sub a van dit artikel (Nutsvoorzieningen). 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. Energievoorziening Noorderplassen West

- 8.1. 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:

Aansluitvoorwaarden: het document waarin de algemene en technische (project specifieke) voorwaarden en eisen zijn omschreven waaraan installaties dienen te voldoen om in aanmerking te komen voor de levering van warmte en elektriciteit.

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

Energie-infrastructuur: leidingen met bijbehorende voorzieningen inclusief opstallen, zijnde de warmte-infrastructuur van het energiebedrijf, waarop de binnenhuisinstallaties van verbruikers kunnen worden aangesloten, ten behoeve van de levering van energie.

Grote zonneboiler: het totale systeem van zonnecollectoren, leidingen, pompen, warmtewisselaars, appendages, e.d., tot de aansluiting op het warmtenet, waarmee water door energie van de zon opgewarmd kan worden.

Warmte-infrastructuur: een stelsel van leidingen en installaties (inclusief meet- en regelinstallaties en appendages) inclusief opstallen en de Grote zonneboiler, 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. De Koper is verplicht de benodigde Binnenhuisinstallatie(s) te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde Aansluitvoorwaarden van het energiebedrijf.
- b. De Koper dient de voor de aansluiting verschuldigde aansluitbijdrage(n), de bijdrage aansluitkosten (BAK) en de bijdrage in de kosten voor de Grote zonneboiler (BAK- duurzaam), die het energiebedrijf hiervoor maximaal in rekening mag brengen, tijdig te voldoen aan het energiebedrijf. De ligging van het leveringspunt, zijnde het punt waarop de feitelijke levering van energie plaatsvindt, is van invloed op de hoogte van de aansluitbijdrage. Het niet realiseren van een kruipruimte kan leiden tot een verhoging van de aansluitbijdrage op de Warmte-infrastructuur.
- c. De Koper is verplicht de Binnenhuisinstallatie(s) aan te laten sluiten en aangesloten te houden op de Warmte-infrastructuur van het energiebedrijf.

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 kopers/eindgebruikers hiervan tijdig op de hoogte te stellen.

d. Energie-infrastructuur

- a. De Koper is verplicht om ten behoeve van de door het energiebedrijf in de Onroerende Zaak aan te leggen Energie-infrastructuur de door het energiebedrijf vereiste erfdienstbaarheden en/of opstalrechten, voor zover zich daartegen geen wettelijk voorschrift verzet, om niet te vestigen, waardoor de toegang tot en daar waar van toepassing de eigendom van de Energie-infrastructuur ten behoeve van het energiebedrijf zullen zijn gewaarborgd.

- b. Het energiebedrijf is jegens de Koper verplicht om bij vestiging van een erfdienstbaarheid en/of opstalrecht zorg te dragen voor een inrichting van de Onroerende Zaak overeenkomstig de bij vestiging van de erfdienstbaarheid of het opstalrecht kenbaar gemaakte (redelijke en gebruikelijke) eisen van de Koper. Tevens heeft het energiebedrijf de verplichting om bij het einde van de erfdienstbaarheid en/of het opstalrecht voor doorhaling van het zakelijk recht in het kadaster zorg te dragen, waarbij de met de doorhaling gemoeide kosten voor rekening van het energiebedrijf komen.
- c. De Koper verbeurt bij niet-, niet tijdige, of niet behoorlijke nakoming van de in 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 van € 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. De Koper is verplicht indien en voor zover de op de Onroerende Zaak te realiseren bebouwing wordt voorzien van één of meerdere kruipruimtes, deze kruipruimtes te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden voor warmte van het energiebedrijf en deze droog op te leveren, zodanig dat deze onder normale omstandigheden droog zullen zijn en blijven.
- b. De 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. De 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

De Koper dient in verband met het bepaalde in dit artikel tijdig contact op te nemen met het energiebedrijf. Het energiebedrijf kan de aansluiting op de Energie-infrastructuur ruim (enkele weken) vóór de oplevering garanderen als de Koper een verzoek tot aansluiting 13 weken voor de start van de bouw heeft ingediend, voldaan is aan de aansluitvoorwaarden en de BAK en BAK-duurzaam is voldaan.

g. Kettingbeding

Artikel 2.18 (Kettingbeding) 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.

9. Recht van terugkoop

- 9.1. In afwijking en aanvulling op de gestelde termijn in artikel 4.3 (Teruglevering Onroerende Zaak) lid 1 van de AV 2019 geldt dat Koper het Vastgoed en het Openbaar Gebied uiterlijk binnen zes (6) jaar na Notarieel Transport van de Onroerende Zaak, conform de afspraken zoals vastgelegd in deze Overeenkomst, dient te hebben voltooid.
- 9.2. In afwijking op de gestelde grondwaarde in artikel 4.3 (Teruglevering Onroerende Zaak) lid 2 van de AV 2019 geldt dat de eventuele (terug)levering zal geschieden aan de Gemeente tegen restitutie door de Gemeente aan de Koper van vijfenzeventig procent (75%) van de actuele grondwaarde, uitgaande van de in deze Overeenkomst opgenomen Bouwprogramma, met een maximum van vijfenzeventig procent (75%) van de door de Koper voor de Onroerende Zaak betaalde Koopprijs.

10. Wijzigen bestemming programma

- 10.1. Het is de Koper niet toegestaan om de overeengekomen bestemming van de Onroerende Zaak, zoals omschreven in artikel 3 (Bouwprogramma en nadien uitgewerkt in een Bouwplan) van deze Overeenkomst en/of de Eerste Notariële Akte na uitwerking en goedkeuring daarvan door de Gemeente, te wijzigen behoudens uitdrukkelijke, voorafgaande, schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente. Een eventueel langs publiekrechtelijke weg reeds verleende of te verlenen toestemming, zoals het verlenen van een Omgevingsvergunning, geldt niet als de hiervoor bedoelde toestemming.
- 10.2. Indien de Gemeente deze toestemming verleent, dan kan de Gemeente daaraan aanvullende voorwaarden verbinden alsmede de Koper verplichten tot voldoening van een bedrag als aanvulling op de Koopprijs aan de Gemeente. Het bedrag wordt in dat geval berekend op basis van de gewijzigde plandelen ten opzichte van het Bouwplan en/of de Eerste Notariële Akte. De Koper heeft nimmer recht op een verlaging van de Koopprijs.
- 10.3. Het in lid 2 van dit artikel bedoelde bedrag dient aan de Gemeente te worden voldaan binnen dertig dagen na verkregen toestemming van de Gemeente, tenzij de Gemeente instemt met een andere betalingsdatum.
- 10.4. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, is de Koper aan de Gemeente per gebeurtenis een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming van de Overeenkomst en eventuele aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- 10.5. Het in dit artikel bepaalde geldt voor een periode van vijftien (15) jaar en gaat in op de dag volgend op de datum van het verlijden van de Eerste Notariële Akte. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is gedurende de voornoemde termijn van vijftien (15) jaar van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel gedurende de voornoemde termijn van vijftien (15) jaar te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

11. Zekerheidstelling

- 11.1. De Koper zal tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen tot het betalen van het restant van de Koopprijs conform artikel 4 van deze Overeenkomst, binnen 28 dagen na de Definitieve Gunning, conform de als bijlage K, door de Gemeente opgestelde onvoorwaardelijke first demand bankgarantie ter grootte van € ### (zegge ###) doen stellen, door een door de Gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling. In plaats van een bankgarantie, mag ook een first demand borgstelling overlegd worden door een door de Gemeente aanvaarde borgverstrekker. De borgstelling dient vergelijkbaar te zijn aan de bankgarantie als voornoemd.
- 11.2. Indien en nadat de Koper de volledige koopprijs conform artikel 4.1 van deze Overeenkomst, minus de door Koper reeds op basis van 4.3 van deze Overeenkomst betaalde Aanbetaling, aan de Gemeente heeft voldaan, zal de bankgarantie c.q. borgstelling retour aan de Koper ter hand worden gesteld.

12. Aanleg en instandhouding parkeerplaatsen

- 12.1. Op basis van het Bouwplan legt de Koper voor eigen rekening minimaal één (1) parkeerplaats voor auto's per Woning op de Onroerende Zaak aan. De Koper verbindt zich in dat kader tegenover de Gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening en risico per Woning [AANTAL] van de openbare weg af met auto's toegankelijke parkeerplaats(en) ter grootte van ten minste 2,50 meter x 5,00 meter bij haaks parkeren, of in geval van langsparkeren ten minste 2,20 meter x 6,00 meter, in (half

Met opmerkingen [HH(4)]: Invullen aan de hand van de Inschrijving obv Paraplulherziening parkeren. Voor horeca gelden aparte normen.

verharding op eigen terrein te realiseren en in stand te houden, op straffe van een boete van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per niet gerealiseerde of in stand gehouden parkeerplaats per dag na eerste aanzegging door de Gemeente. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend.

- 12.2. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in het voorgaande lid 1. 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 zodat deze als kettingbeding in elke opvolgende overeenkomst dient te worden opgenomen.

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

- 13.1. De Koper zal zorgdragen voor voldoende afstemming met de omgeving en/of met andere partijen in (de nabijheid van) het Plangebied en heeft in dat kader tevens de verplichting voor de coördinatie en afstemming van de uitvoering van de werkzaamheden met de exploitanten van onder meer de nuts- en overige voorzieningen, opdat deze exploitanten kunnen zorgdragen voor de aanleg van de hoofdtracés van de nutsvoorzieningen (stadsverwarming, water en elektriciteit), van communicatie- en b- infrastructuur (telefoon, radio, tv en internet).

14. Erfafscheiding

- 14.1. Wanneer de Koper een erfafscheiding wenst te plaatsen, dient dit in beginsel te geschieden op de grond behorende bij het Vastgoed.
- 14.2. Als de grond als bedoeld in lid 1 grenst aan het Openbaar Gebied en de Koper een erfafscheiding op de erfgrans wenst te plaatsen, is daarvoor uitdrukkelijke, voorafgaande, schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente vereist. Een voorwaarde voor het verlenen van de toestemming is in elk geval dat de Koper en zijn rechtsopvolger(s) de Gemeente 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.
- 14.3. 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 grond als bedoeld in lid 1 grenzend, tot aan de perceelsgrens met bomen of heesters te (laten) beplanten.
- 14.4. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel (Erfafscheiding). 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.

III. TOETSINGSKADERS, VERGUNNINGEN EN PUBLIEKRECHTELIJKE PROCEDURES

15. Toetsingskaders

- 15.1. De Koper heeft ingestemd met de documenten die tussen Partijen het kader vormen voor de ontwikkeling van het Plangebied, te weten de Aanbestedingsdocumenten, de Ontwikkelingsdocumenten, de Inschrijving en het SPvE inclusief het beleid van de gemeente, waterschap of andere overheden dat in het SPvE is genoemd. In de Ontwikkelingsdocumenten is onder meer vastgelegd welke eisen en wensen van toepassing zijn bij het Bouw- en Woonrijp maken van het Plangebied. De Koper/Ontwikkelaar-realisator zal bij de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied volledig uitvoering geven aan het bepaalde in de Ontwikkelingsdocumenten en tevens conform de afspraken in deze Overeenkomst overgaan tot (terug)levering van het Openbaar Gebied aan de Gemeente. In het SPvE is onder meer vastgelegd welke

eisen en wensen van toepassing zijn bij de ontwikkeling en realisatie van het Vastgoed. De Inschrijving is de basis van waaruit de Ontwikkelaar-realisator haar plan verder uitwerkt, zowel voor het Vastgoed als voor het Openbaar Gebied.

16. Bouwrijp Maken en Woonrijp Maken

- 16.1. De Koper draagt voor zijn rekening en risico zorg voor het Bouwrijp Maken en Woonrijp Maken van het Plangebied met inachtneming van het bepaalde in van deze Overeenkomst. Koper is verantwoordelijk voor het opstellen, aanvragen en verkrijgen van alle voor het Bouwrijp Maken en Woonrijp Maken benodigde aanvragen voor vergunningen, goedkeuringen, ontheffingen en vrijstellingen van overheidswege.
- 16.2. De Koper dient de bereikbaarheid in de Onroerende Zaak voor zowel bewoners als doorlopende bouwactiviteiten voldoende te borgen zonder dat daarvoor het in Woonrijpe staat gerealiseerde Openbaar Gebied hoeft te worden betreden c.q. gebruikt of belast hoeft te worden met (zwaar) materieel.
- 16.3. Nadat de werkzaamheden voor het Woonrijp Maken door de Koper zijn voltooid en de oplevering van de delen van het Plangebied die als Openbaar Gebied ten behoeve van de Gemeente zijn ingericht conform de D&C overeenkomst heeft plaatsgevonden, zal de Koper deze delen van de Onroerende Zaak aan de Gemeente terug c.q. opleveren. De teruglevering (de eigendomsoverdracht) zal plaatsvinden op basis van "kosten koper" tegen betaling door de Gemeente aan de Koper van een bedrag van € 1,- (zegge: één euro). De eventueel ter zake van deze teruglevering door de Koper verschuldigde btw wordt door de Gemeente slechts aan de Koper vergoed voor zover deze btw bij de Gemeente in aanmerking komt voor een bijdrage uit het BTW-compensatiefonds.
- 16.4. Indien Koper ervoor gekozen heeft om geen horecavoorziening te realiseren (geen onderdeel van het Bouwprogramma en/of Bouwplan), dan zal de Koper de locatie binnen de Recreatieve Zone alwaar de horecavoorziening is voorzien, als onderdeel van het Openbaar Gebied inrichten.
- 16.5. Het notarieel transport van de delen van de Onroerende Zaak, die na oplevering van het Woonrijp Maken als Openbaar Gebied door de Koper aan de Gemeente worden (terug)geleverd, zal plaatsvinden zo spoedig mogelijk doch in ieder geval binnen twee jaar nadat de oplevering van het Woonrijp Maken conform deze Overeenkomst is voltooid. Indien het notarieel transport van het Openbaar Gebied niet plaatsvindt binnen de gestelde termijn van 2 jaar na de oplevering, dient de Koper de eventueel verschuldigde omzetbelasting voor deze werkzaamheden geheel voor zijn rekening te nemen. De Recreatieve Zone wordt opgeleverd aan de Gemeente tegelijkertijd met de (terug)levering van die delen van de Onroerende Zaak bestemd als Openbaar Gebied.
- 16.6. In de periode dat de Koper het Plangebied in beheer heeft, handelt de Koper klachten en meldingen van bewoners en omwonenden aangaande bouwactiviteiten en/of de bereikbaarheid tijdig en adequaat af. Dit geldt zowel voor de klachten en meldingen die rechtstreeks bij de Koper binnenkomen als de klachten en meldingen die bij de Gemeente binnenkomen. De Gemeente draagt zorg voor een spoedige doorzending aan de Koper. Ten behoeve van de bewustwording van opvolgende kopers / Eindgebruikers dat zij gaan wonen in gebied dat in ontwikkeling is, is Koper gehouden de volgende passage op te nemen in de overeenkomsten die zij sluit met zijn kopers / Eindgebruikers:
 - a. *koper is zich ervan bewust dat hij/zij een woning koopt in een gebied dat nog in ontwikkeling is. Dat wil zeggen dat koper enige overlast kan ondervinden als gevolg van de bouwwerkzaamheden in zijn of haar directe woonomgeving. De overlast kan zowel op geluids- als fysieke (staat van de*

toegangswegen, omleidingen enz.) overlast zien. Koper accepteert deze overlast en zal noch de verkoper noch de gemeente Almere hiervoor aanspreken.

- b. indien sprake is van ernstige overlast, dient koper zich hierover te wenden tot de verkoper. Verkoper zal klachten en meldingen tijdig en adequaat afhandelen.
- c. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dienen deze leden te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019. Doorlegging dient plaats te hebben tot verkoper het beheer van het Plangebied conform de tussen de gemeente Almere en de verkoper gesloten overeenkomst, heeft overgedragen aan de gemeente Almere. Verkoper zal de opvolgende kopers / eindgebruikers van de overdracht op de hoogte stellen.

16.7. Teneinde de uitvoering van het beheer van de Openbare ruimte tijdig te kunnen inrichten draagt de Koper zorg voor het (doen) opstellen van een beheer- en exploitatieplan voor het Openbaar Gebied, gebaseerd op de beheerexploitatie die de Gemeente bij de Tenderprocedure heeft verstrekt en de randvoorwaarden die door de Gemeente zijn benoemd en vastgelegd in de D&C overeenkomst.

17. Realisatie Vastgoed

- 17.1. Conform en aanvullend op artikel 4.1 (Bouwplan) lid 2 van de AV 2019 is Koper geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het (tijdig) verkrijgen van de Omgevingsvergunning en eventuele overig benodigde vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, et cetera, voor het realiseren van het Bouwplan. Op basis van de Regeling natuurbescherming is de Koper in bepaalde gevallen verplicht 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 stikstofdepositie². Dit geldt in bepaalde gevallen ook als vereiste voor een ontvankelijke aanvraag Omgevingsvergunning.
- 17.2. Indien en voor zover mocht blijken dat de in het voorgaande lid bedoelde vergunningen, goedkeuringen, ontheffingen en/of vrijstellingen niet verleend kunnen worden, dan wel niet onherroepelijk kunnen worden, is de Koper gehouden om binnen de kaders van deze Overeenkomst tot een zodanige aanpassing van de door hem ingediende aanvragen te komen dat bedoelde vergunningen, goedkeuringen, ontheffingen en/of vrijstellingen alsnog verleend respectievelijk onherroepelijk kunnen worden.
- 17.3. De Koper zal ten behoeve van de realisatie van het Vastgoed niet eerder een aanvraag Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen indienen, dan nadat hij de daarvoor vanuit de Gemeente benodigde schriftelijke (privaatrechtelijke) goedkeuring op het Bouwplan heeft verkregen. Het toetsingskader is vastgelegd in deze Overeenkomst.

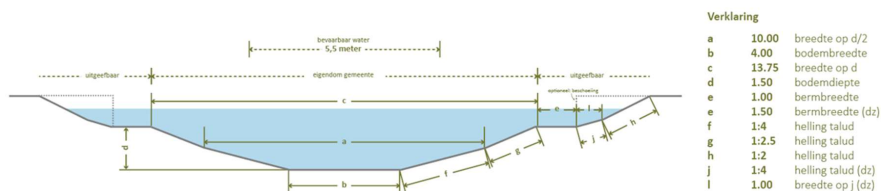
² Let op: Op dit moment is het voor aanvragers van een omgevingsvergunning, op basis van de Regeling natuurbescherming, in bepaalde gevallen verplicht om aan de hand van een Aerius berekening, de stikstofdepositie vanwege het project, te laten beoordelen. Zie hiervoor de per 1 juli 2021 in werking getreden Wet Stikstofreductie en natuurverbetering. De methode voor de Aerius-berekening is met ingang van september 2021 gewijzigd. Gelet op de tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State van 20-1-2021 (ECLI:NL:RVS:2021:71) heeft de Minister aangegeven, dat de huidige Aerius-rekenmethode niet voldoet voor het berekenen van de stikstofdepositie vanwege verkeer bij met name grotere verkeersaantrekkende projecten. Dit heeft tot gevolg dat op dit moment niet altijd op basis van een Aerius-berekening een (Omgevings)vergunning of ontheffing kan worden afgegeven, of dat deze in rechte in stand zal blijven. In de gevallen waar de Aerius-rekenmethode niet voldoet, zal een aanvullende berekening moeten worden gemaakt voor de mogelijke stikstofdepositie vanwege verkeer tussen de 5 en 25 kilometer met het Operationele Prioritaire Stoffen model. Naar verwachting zal er in het eerste kwartaal van 2022 een nieuwe Aerius-rekenmethode worden ingevoerd. De invoering kan leiden tot vertraging in de vergunningverlening en de noodzaak om voor nog niet verleende vergunningen een nieuwe Aerius-berekening te maken. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het bevoegd gezag, in deze de provincie Flevoland, via stikstof@flevoland.nl.

18. Oever, steiger en uitgeefbaar water binnenzijde Plangebied

18.1. Indien de Koper water toevoegt aan de binnenzijde van het Plangebied dan wel besluit om de bestaande sloot (Hoge Wetering) te behouden, dient hetgeen hierover gesteld is in het SPvE, gevolgd te worden. In de overeenkomsten die Koper sluit met opvolgende kopers, dient alsdan het volgende te worden opgenomen:

a. *Het is koper toegestaan om boven het water, een steiger te bouwen over maximaal 50% van de breedte van de kavel met een maximale lengte vanaf de beschoeiing van 1 meter. Deze mogelijkheid laat onverlet dat koper zelf verantwoordelijk is voor het verkrijgen van de nodige vergunningen van het waterschap Zuiderzeeland;*

b. *koper is gehouden om conform onderstaande legger profiel de onderwaterberm vallend in de delen 'uitgeefbaar' (e, i en h) te behouden of aan te leggen (zie onderstaande tekening). Het onderhoud van de oevers zoals het 1 x per 2 jaar maaien van de onderwaterberm en het in stand houden van de berm is voor rekening en risico van de koper. Eventuele vaartuigen dienen aangemeerd te zijn binnen de delen 'uitgeefbaar'.*



▲ Legger van de Hoge Wetering, aangevuld met eisen/uitgangspunten van de gemeente.

c. *Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in de leden a en b van dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dienen deze leden te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.*

19. Oever, steiger en uitgeefbaar water buitenzijde Plangebied

19.1. Indien de Koper Woningen realiseert aan de randen van de Onroerende Zaak en de Koper hierbij water en of aanlegplaatsen realiseert, dan dient hetgeen hierover gesteld is in het SPvE, gevolgd te worden. Tevens geldt dat de aanlegplaatsen inclusief vaartuig op eigen terrein gelegen dienen te zijn. Dit is in principe binnen de grenzen van de Onroerende Zaak, tenzij grond van Staatsbosbeheer wordt gekocht.

19.2. In de overeenkomsten die Koper sluit met opvolgende kopers, dient alsdan het volgende te worden opgenomen:

a. *Het is Koper toegestaan om boven het eigen water, een steiger te bouwen over de gehele breedte van de kavel met een maximale lengte vanaf de beschoeiing van 1 meter. Deze mogelijkheid laat onverlet dat Koper zelf verantwoordelijk is voor het verkrijgen van de nodige vergunningen van het waterschap Zuiderzeeland.*

b. *Eventuele vaartuigen dienen aangemeerd te zijn binnen de grenzen van het eigen water van de koper;*

c. *Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in de leden a en b van dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dienen deze leden te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.*

Met opmerkingen [HH(5)]: Artikel wordt opgenomen als Koper in de Inschrijving de bestaande Hoge Wetering wenst te behouden en / of water toevoegt aan de binnenzijde van het Plangebied.

20. Erfdienstbaarheid ten behoeve van de Recreatieve Zone

- 20.1. Om te komen en te gaan naar de Recreatieve Zone, alsmede ten behoeve van het aanleggen van de nutsvoorzieningen voor de Recreatieve Zone en de horecavoorziening, dient de Ontwikkelaar-Realisator een openbare weg aan te leggen met daarnaast een strook grond waarin de benodigde infrastructuur aangelegd kan worden, als onderdeel van het Openbaar Gebied.
- 20.2. Ten behoeve van de weg en de infrastructuur als genoemd in lid 1 dient voor rekening van de Ontwikkelaar-realisator, bij het Notarieel Transport van de Onroerende Zaak een erfdienstbaarheid gevestigd te worden ten laste van de Onroerende Zaak en ten gunste van de bij de Gemeente in eigendom blijvende Recreatieve Zone. De locatie van de erfdienstbaarheid is indicatief aangegeven op de tekening, die als bijlage D aan deze Overeenkomst is gevoegd.
- 20.3. Indien bij de nadere planuitwerking blijkt dat de erfdienstbaarheid op een andere plek dan gevestigd bij het Notarieel Transport dient te worden gevestigd, dan zullen Partijen een notaris opdracht geven tot het verplaatsen van de gevestigde erfdienstbaarheid. De kosten voor deze (notariële) verplaatsing zijn voor rekening van de Ontwikkelaar-realisator.
- 20.4. De kosten voor het onderhoud van de weg en de strook infrastructuur, zijn gedurende de periode dat de Onroerende Zaak in eigendom is van de Ontwikkelaar-Realisator, voor de Ontwikkelaar-Realisator. Na oplevering en overdracht van het Openbaar Gebied, zal de gevestigde erfdienstbaarheid worden doorgehaald / worden beëindigd. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de Gemeente.

21. Erfdienstbaarheidsaanlanding verbodingsbrug

- 21.1. Ten behoeve van de aanlanding van de verbodingsbrug dient voor rekening van de Ontwikkelaar-realisator tussen het Roer en de Onroerende Zaak op de Onroerende Zaak bij het Notarieel Transport een erfdienstbaarheid gevestigd te worden ten laste van de Onroerende Zaak en ten gunste van het bij de Gemeente in eigendom zijnde water (onder de brug). De locatie van de aanlanding van de brug is indicatief aangegeven op de tekening, die als bijlage D aan deze Overeenkomst is gevoegd.
- 21.2. De verbodingsbrug is en blijft in eigendom van de Gemeente en zal eveneens door en voor rekening van de Gemeente worden onderhouden.
- 21.3. Na oplevering en overdracht van het Openbaar Gebied zal de gevestigde erfdienstbaarheid worden doorgehaald / worden beëindigd. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de Gemeente.

22. Publiekrechtelijke procedures / prioriteit publiekrecht

- 22.1. 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 enz.), dienen voor wat betreft de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de betreffende publiekrechtelijke bevoegdheid, alsmede de uitkomsten van de procedure(s) 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.
- 22.2. 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 toekomstige publiek- en

administratiefrechtelijke bevoegdheden ter uitoefening van die publieke taak onbelemmerd aan te wenden.

IV. OVERIGE

23. Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

23.1. Op deze Overeenkomst is de Beleidsregel Wet BIBOB gemeente Almere 2017 (hierna te noemen: 'de(ze) Beleidsregel') van toepassing. Door ondertekening verklaart de Koper kennis te hebben genomen van en zich te conformeren aan deze Beleidsregel.

23.2. De Gemeente kan de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden, beëindigen, wijzigen, opzeggen of vernietigen zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

- a. Er sprake is van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten dan wel dat in of met de Onroerende Zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- b. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de Koper in relatie staat tot strafbare feiten dan wel dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- c. De Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente dan wel door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
- d. In het kader van de Wet Bibob één of meer vergunningen, benodigd voor de realisatie van het Bouwplan, niet word(t)(en) afgegeven dan wel word(t)(en) ingetrokken.

23.3. 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.

23.4. 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.

24. Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid, change of control

24.1. Deze Overeenkomst levert voor de Koper slechts strikt persoonlijke rechten en verplichtingen op. Het is de Koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente:

- a. Rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, deze Overeenkomst te cederen dan wel deze rechten en/of plichten te verpanden of anderszins te bezwaren;
- b. Rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst in te brengen in een samenwerkingsverband en/of rechtspersoon of te onttrekken aan een samenwerkingsverband en/of rechtspersoon;
- c. In geval van een rechtspersoon, de zeggenschap over (een deel van) de onderneming en/of over (een deel van) de activiteiten van de onderneming van de Koper over te dragen aan één of meer anderen onder meer doch niet uitsluitend door uitgifte, overdracht of andere overgang van aandelen

dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, dan wel door fusie of splitsing.

24.2. Aan de hiervoor in lid 1 van dit artikel bedoelde privaatrechtelijke toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden. Een eventuele overdracht van rechten, verplichtingen en/of zeggenschap, alsmede inbreng of onttrekking als hiervoor onder lid 1 bedoeld, zonder privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente, is niet rechtsgeldig. De Koper en/of derden kunnen aan een dergelijke overdracht, inbreng of onttrekking jegens de Gemeente geen rechten ontlenen. 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 4.3 van deze Overeenkomst 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.

24.3. De Gemeente zal de in het eerste lid bedoelde schriftelijke privaatrechtelijke toestemming niet op onredelijke gronden onthouden, waarbij zij in elk geval:

- a. de weigerings- en intrekkingsgronden 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.

25. Onvoorziene omstandigheden

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

26. Duur en ontbinding van de Overeenkomst

26.1. De onderhavige Overeenkomst is tussen Partijen aangegaan per datum van ondertekening en duurt voort tot Partijen van mening zijn dat de Overeenkomst inclusief de D&C overeenkomst geheel is uitgevoerd.

26.2. Tussentijdse beëindiging van deze Overeenkomst is niet mogelijk zonder de instemming daarmee van Partijen, met uitzondering van de uitdrukkelijk in deze Overeenkomst genoemde gevallen, waaronder de situatie dat het Notarieel Transport van de Onroerende Zaak niet binnen 3 maanden na de datum waarop de Definitieve Gunning heeft plaatsgevonden conform het gestelde in artikel 4.7 van deze Overeenkomst, heeft plaatsgevonden. In dit geval heeft de Gemeente het recht om zonder nadere ingebrekestelling over te gaan tot ontbinding van de Overeenkomst.

26.3. Het invoeren van de ontbinding van de onderhavige Overeenkomst door de Gemeente zal geschieden door middel van een aan de wederpartij gericht aangetekend schrijven. De Koper zal in dat geval volledig aansprakelijk zijn voor de door en/of ten gevolge van zijn handelen of nalaten ontstane schade voor de Gemeente. De reeds betaalde Aanbetaling vervalt bij ontbinding aan de Gemeente.

26.4. In geval van een ontbinding uit hoofde van deze Overeenkomst door de Gemeente zal de Ontwikkelaar-realisator dan wel haar curator, voor zover dat redelijkerwijs binnen haar macht ligt, verplicht alle relevante rapporten, uitgewerkte plannen, bestek- en werktekeningen, inclusief de eventueel daarop rustende auteursrechten en overige gegevens betreffende het Plangebied, op eerste aanzegging en "om niet" in eigendom over te dragen aan de Gemeente.

- 26.5. Indien het Notarieel Transport van de Onroerende Zaak reeds heeft plaatsgevonden en daarna is er sprake is van een situatie van niet-nakoming van deze Overeenkomst dan wel de situatie dat de Koper in staat van faillissement geraakt, surséance van betaling verkrijgt, haar gerechtelijke schuldsanering is aangevraagd, aan haar crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt, dan wel besluit tot ontbinding of liquidatie of anderszins in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten beperkt wordt, dan geldt dat de Gemeente gerechtigd is tot het invoeren van de zekerheidsstelling uit artikel 11, voor zover de Koopsom nog niet volledig is betaald.
- 26.6. In aanvulling op artikel 2.11 lid 4 van de AV 2019 geldt dat de opvolgende koper gehouden is tot de voltooiing van de verplichtingen uit deze Overeenkomst en de overdracht van het Openbaar Gebied tegen de voorwaarden als gesteld in deze Overeenkomst.
- 26.7. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in lid 7 van dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit lid te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

27. Vrijwaring

- 27.1. De Koper is verantwoordelijk voor de ontwerpen, constructies en de uitvoeringswijze van het Bouwplan en het Bouw- en Woonrijp maken van het Plangebied. 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 en het Bouw- en Woonrijp maken van het Plangebied. De Koper zal de Gemeente ter zake volledig schadeloos stellen.

28. Volledigheid

- 28.1. Deze Overeenkomst geeft tezamen met de D&C overeenkomst, de volledige rechtsverhouding tussen Partijen ter zake van de verdere ontwikkeling en realisatie van de Onroerende Zaak weer. Voorgaande overeenkomsten, voorbehouden, voorstellen en/of aanbiedingen, voor zover nog van toepassing, zijn in deze Overeenkomst verwerkt en daarmee vervallen.

29. Rechtsgeldigheid/ondeelbaarheid Overeenkomst

- 29.1. Partijen gaan er vanuit dat de inhoud van deze Overeenkomst en de overeenkomsten die daaruit voortvloeien rechtsgeldig zijn en niet in strijd zijn met Nederlandse en/of Europese regelgeving. Indien op grond van een kracht van gewijsde verkregen hebbende rechterlijke uitspraak mocht blijken dat bepalingen van deze Overeenkomst en/of de overeenkomsten die daaruit voortvloeien wél in strijd zijn met Nederlandse en/of Europese regelgeving, dan zullen Partijen in overleg treden om een passende oplossing te vinden. Partijen zijn in een dergelijke situatie over en weer nimmer schadevergoeding verschuldigd.

De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn, behoudens en voor zover uit de aard en strekking van deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, ondeelbaar. Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst of van een van de bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen van kracht. In plaats van de niet-verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen waren overeengekomen.

30. Geschillenregeling

- 30.1. Op deze Overeenkomst en geschillen voortvloeiende uit deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

- 30.2. Op deze Overeenkomst is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- 30.3. Partijen verplichten zich om, indien geschillen ontstaan over de uitleg dan wel over de uitvoering van de Overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen minnelijk te beslechten.
- 30.4. 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 rechter van de rechtbank te Midden-Nederland.

31. Slotbepalingen

- 31.1. Deze Overeenkomst dient uiterlijk 28 dagen na de Definitieve Gunning ondertekend door beide Partijen te zijn.
- 31.2. Ondertekening dient plaats te vinden door het paraferen van alle bladzijden van deze Overeenkomst (inclusief de bijlagen) en het plaatsen van de handtekening(en) op de aangegeven plaats onder het laatste artikel van deze Overeenkomst. Aantekeningen, wijzigingen en/of aanvullingen op de Overeenkomst zijn niet toegestaan en hebben geen gelding tussen Partijen, tenzij beide Partijen hiermee akkoord zijn.

32. Bijlagen; rangorderegeling

- 32.1. Van deze Overeenkomst maken de navolgende bijlagen deel uit:
- A. D&C overeenkomst met annexen;
 - B. Uitgiftetekening (volgt later);
 - C. Tekening Plangebied;
 - D. Tekening Plangebied met erfdienstbaarheden;
 - E. Kadastrale aanduidingen Plangebied;
 - F. Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 en Erratum van de Gemeente Almere;
 - G. Inschrijving Koper;
 - H. Gunningsleidraad en daarop gevolgde nota's van inlichtingen;
 - I. Selectieleidraad en de daarop gevolgde nota's van inlichtingen;
 - J. Adviesdocument ontplofbare oorlogsresten van 21 december 2021;
 - K. Model bankgarantie tbv restant koopprijs.
- 32.2. Bij tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in deze Overeenkomst en de bijlage A (D&C overeenkomst), prevaleert het bepaalde in de bijlage A voor zover het de ontwikkeling en realisatie van het Bouw- en Woonrijp maken betreft. Deze rangorde geldt ook ten opzichte van de overige bijlagen. De volgorde van de bijlagen G, H en I is ook de rangorde in geval van tegenstrijdigheden tussen deze bijlagen. Voor de overige bijlagen geldt geen onderlinge rangorde.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Almere op

de Koper
door:

Gemeente Almere
door:

