

CONCEPT KOOPOVEREENKOMST
TENDER PROJECTMATIGE WONINGEN MUIDERBOS ONTWIKKELVELDEN 1, 2 EN 6

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

De ondergetekenden:

de Gemeente Almere, gevestigd Stadhuisplein 1, 1315 HR te Almere, ter zake van deze Koopovereenkomst op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, alsmede op basis van het Algemeen Mandaatbesluit Almere, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.A. Hanou, in zijn functie als Concerndirecteur, 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]**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **[NAAM EN FUNCTIE]**, hierna te noemen '**de Koper**';

hierna gezamenlijk te noemen '**Partijen**' of afzonderlijk als 'Partij',

Nemen het volgende in overweging:

- De Gemeente heeft op 18 maart 2024 een Tender uitgeschreven voor de locatie Muiderbos, ontwikkelvelden 1, 2 en 6, gelegen in plangebied DUIN (Almere Poort) met als doel de verkoop van bouwgrond ten behoeve van de realisatie van maximaal 48 koopwoningen, zijnde eengezinswoningen;
-
- De Koper heeft deelgenomen aan deze Tender, voldeed aan de geschiktheid eisen en is op basis van de gunningscriteria als winnende partij naar voren gekomen;
- de Gemeente heeft het ontwikkelproject voorlopig gegund aan de Koper bij besluit d.d. **[DATUM]**;
- De Tender bestond uit meerdere documenten, waaronder een concept koopovereenkomst voor de percelen onbebouwde grond, welke nadere uitwerking en precisering conform de bieding behoeft, maar verder niet onderhandelbaar is;
- de Koper heeft zich door inschrijving voor de tenderprocedure verplicht tot afname van de Onroerende Zaak;
- de Gemeente heeft op basis van het resultaat van de tenderprocedure en na verloop van de standstill termijn op **[DATUM]** besloten om over te gaan tot definitieve gunning aan de Koper.
- De Gemeente heeft het ontwikkelproject definitief gegund aan de Koper bij besluit d.d. **[DATUM]**;
- Door de definitieve gunning zijn Partijen deze Koopovereenkomst aangegaan;
- De Koper is ermee bekend en accepteert voor eigen rekening en risico dat er ten aanzien van de (aanleg van en/of aansluiting op de) elektra-infrastructuur momenteel sprake is van netcongestie en dat het al dan niet verkrijgen van een (toereikende) stroomvoorziening, en wanneer, afhankelijk is van de beschikbaarheid van stroom én van de stroombehoefte voor het Bouwplan;
- Partijen hebben nadere afspraken gemaakt ter zake van de koop/verkoop van bedoelde percelen onbebouwde grond en wensen deze vast te leggen in onderhavige Koopovereenkomst;

Concept Koopovereenkomst met @@@@ – Locatie Muiderbos (Ontwikkelvelden 1, 2 en 6) gebied 4G1

- Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Koopovereenkomst.

Komen het volgende overeen:

1. Onderwerp en toepasselijke voorwaarden

- 1.1. De Koper koopt van de Gemeente [AANTAL] percelen grond met een totale oppervlakte van circa [AANTAL] m², gelegen in plangebied DUIN-Muiderbos (gebiedscode 4G1bc) te Almere, kadastraal bekend als Gemeente Almere, sectie F, nummer 3633 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend als "Muiderduinstraat" te Almere, een en ander zoals is aangegeven op de uitgiftetekeningen (bijlage A) hierna te noemen: **'de Onroerende Zaak'**.
- 1.2. De Onroerende Zaak is bestemd voor de bouw van het door Koper ingediende plan d.d. [DATUM] 2024 naar aanleiding van de Tender die door Verkoper definitief is gegund aan de Koper. Het ingediende plan '[NAAM BOUWPLAN]', bestaat uit: [PROGRAMMA OMSCHRIJVING IN AANTALLEN EN [TEN MINSTE 4 VERSCHILLENDE] TYPE WONINGEN INCLUSIEF PARKEREN OP EIGEN TERREIN, BVO'S EN GBO'S PER WONING EN IN TOTAAL [MAXIMAAL UITGEEFBAAR 8.100 M² EN TOTAAL MAXIMAAL 4.250 M² BEBOUWD OPPERVLAK]. Hierna te noemen **'het Bouwplan'**, welke als bijlage C aan deze Overeenkomst is toegevoegd.
- 1.3. Het Bouwplan is als winnend ontwerp uit de Tender naar voren gekomen op basis van de specifieke eigenschappen c.q. onderscheidende elementen van het ontwerp. Die specifieke eigenschappen c.q. onderscheidende elementen zijn in de toelichting op de beoordeling van het ontwerp omschreven. De toelichting op de beoordeling van het ontwerp is toegevoegd als bijlage H bij deze Overeenkomst. Specifieke eigenschappen c.q. onderscheidende elementen waarop het Bouwplan hoog heeft gescoord, zijn onder andere (niet limitatief): [OPSOMMING CRITERIA]. Het is de Koper niet toegestaan om het Bouwplan, voordat deze voltooid en gebruiksklaar is, aan te passen anders dan zoals hierna beschreven in artikel 1 lid 1.4.
- 1.4. De Koper kan slechts na voorafgaand overleg met en daartoe schriftelijk en uitdrukkelijk verkregen privaatrechtelijke instemming van de Gemeente in beperkte mate wijzigingen aanbrengen in het Bouwplan en programma zoals opgenomen in artikel 1 lid 1.2 en 1.3. Partijen komen overeen dat dit slechts beperkte (ondergeschikte) wijzigingen kunnen betreffen die, mits resulterend in tenminste een vergelijkbaar programma en kwaliteit, kunnen voortvloeien als gevolg van het verder (bouwkundig en technisch) uitwerken van het winnende Bouwplan uit de Tender.
- 1.5. Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten in het Ruimtelijk Programma van Eisen (bijlage I), zal de Koper het Voorlopig Ontwerp (VO) en het Definitief Ontwerp (DO) ter beoordeling voorleggen aan de Gemeente en het Q-team DUIN. De Koper zal niet eerder een aanvraag vergunning OmgevingsPlanActiviteit (OPA) indienen dan nadat het DO privaatrechtelijk door de Gemeente en het Q-team DUIN is goedgekeurd. Uiterlijk zes (6) maanden na het goedgekeurde DO dient een vergunbare aanvraag OmgevingsPlanActiviteit (OPA) te worden ingediend door of namens de Koper. 'Vergunbaar' betekent in dit verband dat de vergunningsaanvraag compleet en volledig moet zijn en zodanig dat deze in redelijkheid vergund moet kunnen worden binnen de alsdan geldende publiek- en privaatrechtelijke kaders.
- 1.6. Op deze Koopovereenkomst, (hierna te noemen: **'de(ze) Overeenkomst'**) zijn van toepassing de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere, vastgesteld bij collegebesluit van 18 december 2018 en het Erratum AV 2019, vastgesteld bij collegebesluit van 26 oktober 2021, hierna gezamenlijk te noemen: **'de AV 2019'** (bijlage B). De Koper verklaart bekend te zijn met genoemde voorwaarden, een exemplaar hiervan te hebben ontvangen en met de inhoud van genoemde voorwaarden in te stemmen. Partijen zijn ermee bekend dat de wet- en regelgeving op het terrein van de fysieke leefomgeving per 1 januari 2024 is gewijzigd door de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze wet heeft gevolgen voor diverse terminologieën die in deze

Concept Koopovereenkomst met @@@@ – Locatie Muiderbos (Ontwikkelvelden 1, 2 en 6) gebied 4G1

Overeenkomst en de hierop van toepassing zijnde AV 2019, zijn opgenomen. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient voor het begrip 'bestemmingsplan' te worden gelezen 'omgevingsplan'. Voor het begrip 'Omgevingsvergunning' dient te worden gelezen 'een omgevingsvergunning als bedoeld in afdeling 5.1 van de Omgevingswet'.

- 1.7. Op deze Overeenkomst zijn verder van toepassing de "Leidraad tenderprocedure gronduitgifte ten behoeve van woningbouwontwikkeling Muiderbos (ontwikkelvelden 1, 2 en 6)-inschrijvingsfase" met de bijbehorende Nota van Inlichtingen, en de daarbij behorende en bij de Tender gepubliceerde bijlagen (bijlage I) welke reeds in het bezit zijn van de Koper. De Koper verklaart bekend te zijn met elk van deze ~~genoemde~~ documenten, een exemplaar hiervan te hebben ontvangen en met de inhoud van genoemde documenten in te stemmen.
- 1.8. In aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in artikel 1.2 (Definities) van de AV 2019, komen Partijen de volgende definities overeen:
- a. Bouwrijpe Staat:
- I. waar nodig, naar het oordeel van de Gemeente, opgehoogd met zand.
 - II. aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van vuil water op het door of namens de Gemeente aan te leggen rioleringsstelsel, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de Koper.
 - III. bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de Ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening van de Koper behoort te komen. De eventuele aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak, zoals bedoeld in artikel 4 (Ontplofbare oorlogsresten) doet geen afbreuk aan de Bouwrijpe Staat als bedoeld in dit artikel.
- b. Definitief Ontwerp (DO): het plan voor bebouwing en inrichting van de Onroerende Zaak (o.a. Programma en ontwerp) welke, na goedkeuring door de Gemeente en het Q-team, conform het bepaalde in artikel 1 lid 1.5 ingediend wordt bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning / OPA. Het Definitief Ontwerp zal later als bijlage J aan deze Overeenkomst worden gevoegd.
- c. Inrichtingsplan: de definitieve indeling van de in de ontwikkelvelden gelegen gronden tussen enerzijds de Onroerende Zaak en anderzijds gronden bestemd voor Openbaar Gebied en de definitieve indeling van het Openbaar Gebied;
- d. Openbaar Gebied: wegen, voetpaden, fietspaden, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is;
- e. Particuliere Koper/Eindgebruiker: een natuurlijke persoon die een woning voor eigen gebruik (en derhalve niet voor verhuur aan derden) heeft verworven.
- f. Plangebied: DUIN, Muiderbos, Vlekken 1, 2 en 6;
- g. Q-team: een team van onafhankelijke deskundigen dat advies uitbrengt over de kwaliteit van (bouw)plannen in het plangebied DUIN en een formele adviesrol heeft bij de Welstandsbehandeling;
- h. Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE): ruimtelijk programma van eisen d.d. 7 maart 2024;
- i. Tender(procedure): de door de Gemeente uitgeschreven tender(procedure) 'gronduitgifte ten behoeve van woningbouwontwikkeling Muiderbos (ontwikkelvelden 1, 2 en 6)' met kenmerk IA2023.10.06 die op 18 maart 2024 is uitgeschreven door de Verkoper;
- j. Vlek(ken) of ontwikkelvlek(ken): veld(en) 1, 2 of 6 (gezamenlijk) zoals aangegeven in het RPvE;
- 1.9. Indien in deze Overeenkomst een artikelverwijzing plaatsvindt zonder nadere (bron)aanduiding, dan wordt daarmee verwezen naar een artikel in deze Overeenkomst.
- 1.10. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) van de AV 2019 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, welke als bijlage C is toegevoegd aan deze Overeenkomst. Uit dit onderzoek is

gebleken [RESULTAAT ONDERZOEK TOEVOEGEN¹]

- 1.11. 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.
- 1.12. 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 een vergunning OmgevingsPlanActiviteit (OPA), een Omgevingsvergunning en eventuele overig benodigde vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, et cetera, voor het realiseren van het Bouwplan. Op basis van de Regeling natuurbescherming 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 OPA // Omgevingsvergunning. De Koper dient zich ter zake van deze verplichtingen nader te informeren bij het bevoegd gezag.

2. Koopprijs

- 2.1. De Koper is aan de Gemeente voor de Onroerende Zaak een koopprijs verschuldigd van € [BEDRAG BIEDING] (zegge: [BEDRAG BIEDING UITGESCHREVEN]) (hierna te noemen: '**de Koopprijs**'), prijspeil 1 oktober 2025.
- 2.2. De Gemeente verklaart dat de Onroerende Zaak is aan te merken als een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Op grond van de analoge toepassing van paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968 is geen btw en overdrachtsbelasting verschuldigd. Indien de 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 btw. De financiële consequenties hiervan komen volledig voor rekening en risico van de Koper.
- 2.3. Zoals bepaald in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 1 van de AV 2019 is de Koper tien procent (10%) van de Koopprijs verschuldigd 30 dagen na definitieve gunning (hierna te noemen: '**de Aanbetaling**').
- 2.4. In plaats van de in artikel 2 lid 2.3 genoemde Aanbetaling te voldoen, kan de Koper binnen 30 dagen na definitieve gunning een onherroepelijke en onvoorwaardelijke first demand bankgarantie verstrekken, afkomstig van een door de Gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling voor een bedrag van tien procent (10%) van de Koopprijs. De Koper dient de concept bankgarantie vooraf ter goedkeuring voor te leggen aan de Gemeente. De bankgarantie moet voortduren tot tenminste vier (4) maanden na 1 oktober 2025. De bankgarantie vervalt indien en zodra de Koper aan al zijn verplichtingen gevolg heeft gegeven en de Onroerende Zaak op uiterlijk 1 oktober 2025 heeft afgenomen conform het bepaalde in artikel 2 lid 2.7. De bankgarantie dient tijdig aan de Gemeente ter beschikking te worden gesteld.
- 2.5. Naast de Koopprijs is de Koper verschuldigd de kosten voor de kadastrale aanwys ten behoeve van het aanwijzen van de voorlopige kadastrale grenzen van de Onroerende Zaak door de Gemeente, op grond van het bepaalde in artikel 2.8 (Kadastrale aanwijzing en uitmeting) van de AV 2019. Volgens de Tarievenregeling van het Kadaster is dit voor het jaar 2024 een bedrag van € 119,- (zegge: één honderdnegentien euro), vrij van btw, per kadastrale aanwys. Omdat de levering in 2025 zal gaan plaatsvinden zal het tarief, zoals vastgesteld door het Kadaster, van 2025 in rekening gebracht worden bij de Koper.
- 2.6. De volledige Koopprijs en de bijdrage zoals genoemd in artikel 2 lid 2.5, inclusief de (eventueel) verschuldigde rente en belastingen, zijn verschuldigd op de datum van Notarieel Transport of zoveel eerder als de Onroerende

¹ De resultaten van het bodemonderzoek worden medio zomer 2024 verwacht

Concept Koopovereenkomst met @@@@ – Locatie Muiderbos (Ontwikkelvelden 1, 2 en 6) gebied 4G1

Zaak, na schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente, in gebruik mag worden genomen.

- 2.7. Het Notarieel Transport van de Onroerende Zaak zal plaatsvinden op uiterlijk 1 oktober 2025, doch niet eerder dan nadat het in artikel 4 lid 4.2 bedoelde opsporingsonderzoek en eventueel aanvullend(e) opsporingsonderzoek(en) als bedoeld in artikel 4 lid 4.3, zijn verricht, de onderzoeksrapporten zijn opgeleverd én (het bevoegde gezag van) de Gemeente de Onroerende Zaak heeft vrijgegeven voor bebouwing. Indien ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak zijn aangetroffen en de Gemeente besluit over te gaan tot ruiming hiervan, dan zal het Notarieel Transport niet eerder plaatsvinden dan na uitvoering van deze ruiming. De Koper gaat hiertoe een onvoorwaardelijke en onherroepelijke afnameplicht aan met de Verkoper. Indien de Koper eerder dan 1 oktober 2025 het Notarieel Transport wenst te laten plaatsvinden, kan dit alleen in overleg met de Gemeente en indien de Onroerende Zaak op die datum in Bouwrijpe Staat is.
- 2.8. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.2 (Notarieel Transport) van de AV 2019, heeft de Gemeente het recht om (onder de door de Gemeente gestelde voorwaarden) in plaats van over te gaan tot ontbinding (vooralsnog) nakoming te vorderen van de Overeenkomst met oplegging van een boete van 10% van de Koopprijs en tevens een termijnboete van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro) per dag of deel van een dag dat de niet-nakoming voortduurt. Mocht deze situatie zich voortdoen, dan komt de Aanbetaling of de afgegeven bankgarantie te vervallen aan de gemeente. De volledige Koopprijs dient dan alsnog betaald te worden bij notarieel transport.
- 2.9. Het in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 2 van de AV 2019 bedoelde rentepercentage voor het jaar 2024 bedraagt acht procent (8%).

3. Staat van overdracht, bijzondere lasten en beperkingen

- 3.1. De Onroerende Zaak wordt ten tijde van Notarieel Transport geleverd en aanvaard in Bouwrijpe Staat, dan wel – in geval van Vervroegde Ingebruikneming – in de staat waarin de Onroerende Zaak zich bij deze Vervroegde Ingebruikneming bevindt.
- 3.2. De Verkoper heeft de aankomsttitel van de Onroerende Zaak geraadpleegd, welke als bijlage F is toegevoegd aan deze Overeenkomst. Het is de Verkoper niet bekend dat de Onroerende Zaak is bezwaard met bijzondere lasten en beperkingen, beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan die zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek of die welke blijken uit de Overeenkomst. Indien bij Notarieel Transport blijkt dat er toch sprake is van bijzondere lasten en beperkingen, beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan die zijn ingeschreven in de openbare registers of welke blijken uit deze Overeenkomst en die belemmerend werken voor de ingebruikname van de Onroerende Zaak, dan heeft elk der Partijen het recht om deze Overeenkomst voordat het Notarieel Transport plaatsvindt, te ontbinden. Geen van de Partijen is in dat geval een vergoeding verschuldigd voor schade, gemaakte kosten of anderszins. De eventueel door de Koper reeds betaalde Aanbetaling wordt wel terugbetaald. De Verkoper is hierover geen rente verschuldigd.

4. Ontplofbare oorlogsresten

- 4.1. Het bureau RPS Explosives Engineering Services heeft vooronderzoek uitgevoerd naar ontplofbare oorlogsresten voor de provincie Flevoland. Naar aanleiding van en in aanvulling op dit vooronderzoek, heeft de Gemeente binnen haar gemeentegrenzen uit voorzorg nader (voor)onderzoek uitgevoerd naar mogelijke verdachte gebieden met ontplofbare oorlogsresten (het onderzoeksrapport is op te vragen bij de Gemeente). Op basis van dit onderzoek is een beleidsregel opgesteld 'Beleidsregel Omgaan met Ontplofbare Oorlogsresten', te vinden via: <https://almere.notubiz.nl/document/13219316/2>. In deze beleidsregel zijn de gronden in Almere gecategoriseerd in hoog verdacht gebied, verdacht gebied en onverdacht gebied. De Onroerende zaak bevindt zich in hoog verdacht gebied. Dit betekent dat er een opsporingsonderzoek is voorgeschreven, één en ander conform voornoemde beleidsregel.

Concept Koopovereenkomst met @@@@ – Locatie Muiderbos (Ontwikkelvelden 1, 2 en 6) gebied 4G1

- 4.2. In opdracht en voor rekening van de Gemeente wordt een opsporingsonderzoek door een CS-OOO gecertificeerd bedrijf uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak. De rapportage die hieruit volgt, zal op een later moment als bijlage E aan deze Overeenkomst worden toegevoegd.
- 4.3. Indien de Koper een aanvullend opsporingsonderzoek wenst te laten verrichten in de Onroerende Zaak, is hij daartoe gerechtigd. Het onderzoek dient in dat geval te worden uitgevoerd vóór de datum waarop het Notarieel Transport plaatsvindt. De Koper behoeft voor een aanvullend opsporingsonderzoek de schriftelijke goedkeuring van de Gemeente inzake de uit te voeren werkzaamheden en de bijbehorende planning. De kosten van aanvullend(e) onderzoek(en) alsmede de hieraan gelieerde (on)kosten, komen volledig voor rekening en risico van de Koper.
- 4.4. Onverlet het bepaalde in deze Overeenkomst inzake het Notarieel Transport, kan het Notarieel Transport slechts plaatsvinden indien en nadat het opsporingsonderzoek als bedoeld in lid 4.2 en het eventueel aanvullende opsporingsonderzoek als bedoeld in lid 4.3 is verricht, de rapportage is opgeleverd en (het bevoegde gezag van) de Gemeente de Onroerende Zaak heeft vrijgegeven voor bebouwing.
- 4.5. Indien tijdens het in lid 4.2 bedoelde onderzoek dan wel tijdens het eventueel aanvullende opsporingsonderzoek als bedoeld in lid 4.3 ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak worden aangetroffen en de Gemeente overgaat tot ruiming, dan komen de ruimingskosten 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).
- 4.6. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor enige schade, kosten (anders dan ruimingskosten, conform het bepaalde in lid 4.5) of ander nadeel dat de Koper ondervindt als gevolg van ruiming van of onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten en de belemmeringen en/of vertragingen die hierdoor kunnen ontstaan. Met uitzondering van de ruimingskosten van ontplofbare oorlogsresten, zoals bepaald in lid 4.5, heeft de Koper ter zake van de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens de Gemeente. De Koper doet ten gunste van de Gemeente reeds nu bij voorbaat uitdrukkelijk en onherroepelijk afstand van al zijn rechten in dit verband.
- 4.7. De Gemeente garandeert op geen enkele wijze dat de Onroerende Zaak na het verrichten van het in lid 4.2 bedoelde opsporingsonderzoek, het eventueel aanvullende opsporingsonderzoek als bedoeld in lid 4.3 en de daaruit eventueel voortvloeiende ruimingswerkzaamheden 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 lijkt of blijkt te zijn (de zgn. 'toevalsvondsten'), komt voor rekening en risico van de Koper. De Koper kan de Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen en vrijwaart de Gemeente van vorderingen van (door de Koper ingeschakelde) derden ter zake. Tussen de Gemeente en de Koper geldt in dit geval - in afwijking van het voorgaande - de aanvullende afspraak dat de kosten voor 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.
- 4.8. Bij het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak (de zgn. 'toevalsvondsten'), zoals bedoeld in lid 4.7, neemt de Koper het 'Protocol toevalsvondst ontplofbare oorlogsresten' in acht, die is bijgevoegd al bijlage D 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

Concept Koopovereenkomst met @@@@ – Locatie Muiderbos (Ontwikkelvelden 1, 2 en 6) gebied 4G1

noodzaak tot nader onderzoek en de uitvoering hiervan in het kader van vigerende wet- en regelgeving (waaronder, doch niet uitsluitend Arbo-wetgeving).

- 4.9. 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.

- 4.10. 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 4.7, geldt exclusief tussen de Gemeente en de Koper en kan niet worden doorgelegd aan eventuele (rechts)opvolgers van de Koper.

5. Aansluiting Openbaar Gebied, hoogteverschillen Openbaar Gebied

- 5.1. De Koper zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor de aansluiting van de Onroerende Zaak op (de hoogte van) het definitief in te richten dan wel reeds definitief ingerichte Openbaar Gebied.
- 5.2. De aansluiting van de Onroerende Zaak op (de hoogte van) het definitief in te richten dan wel reeds definitief ingerichte Openbaar Gebied komt nu en in de toekomst voor rekening en risico van de Koper.
- 5.3. De Koper is zich bewust van de hoogteverschillen in het Plangebied en van de met deze hoogteverschillen gepaard gaande consequenties c.q. benodigde maatregelen qua waterhuishouding, grondkering, toegankelijkheid, nutsaansluitingen, et cetera. De Koper houdt hier rekening mee bij de realisatie en verkoop van het Bouwplan.
- 5.4. Het is de verplichting en verantwoordelijkheid van de Koper om zijn rechtsopvolgers correct te informeren en de verplichtingen die hiermee samenhangen op correcte wijze door te leggen.
- 5.5. De Koper kan de Gemeente niet aanspreken op en zal de Gemeente volledig vrijwaren van aanspraken van derden.
- 5.6. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

6. Energievoorziening Poort

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

6.1. Definities

In dit artikel wordt verstaan onder:

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

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

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

Warmtevoorziening: het geheel van warmte-opwekmiddelen en warmte-infrastructuur, bedoeld voor de

levering van warmte aan alle daarop aangesloten verbruikers.

6.2. Binnenhuisinstallatie, aansluitbijdrage

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

6.3. Levering warmte en elektriciteit

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

6.4. Energie-infrastructuur

- a. De Koper is verplicht om ten behoeve van de door het energiebedrijf in de Onroerende Zaak aan te leggen energie-infrastructuur de door het energiebedrijf vereiste erfdienstbaarheden en/of opstalrechten, voor zover zich daartegen geen wettelijk voorschrift verzet, om niet te vestigen, waardoor de toegang tot en daar waar van toepassing de eigendom van de energie-infrastructuur ten behoeve van het energiebedrijf zullen zijn gewaarborgd.
- b. Het energiebedrijf is jegens de Koper verplicht om bij vestiging van een erfdienstbaarheid en/of opstalrecht zorg te dragen voor een inrichting van de Onroerende Zaak overeenkomstig de bij vestiging van de erfdienstbaarheid of het opstalrecht kenbaar gemaakte (redelijke en gebruikelijke) eisen van de Koper. Tevens heeft het energiebedrijf de verplichting om bij het einde van de erfdienstbaarheid en/of het opstalrecht voor doorhaling van het zakelijk recht in het kadaster zorg te dragen, waarbij de met de met de doorhaling gemoeide kosten voor rekening van het energiebedrijf komen.
- c. De Koper verbeurt bij niet-, niet tijdige, of niet behoorlijke nakoming van de in lid 6.4 sub a van dit artikel genoemde verplichting, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van het energiebedrijf een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van tien procent (10%) van de alsdan geldende waarde van het registergoed en daarnaast € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per dag dat genoemde verplichting niet wordt nagekomen na afloop van de termijn zoals deze is gesteld in de hiervoor bedoelde ingebrekestelling.

6.5. Kruipruimtes

- a. De Koper is verplicht indien en voor zover de op de Onroerende Zaak te realiseren bebouwing wordt voorzien van één of meerdere kruipruimtes, deze kruipruimtes te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden voor warmte van het energiebedrijf en deze droog op te leveren, zodanig dat deze onder normale omstandigheden droog zullen zijn.
- b. De Koper is gelet op het bepaalde in lid 6.5 sub a van dit artikel verplicht om ten behoeve van een goede afwatering van de kruipruimtes er zorg voor te dragen dat er een drainageleiding wordt aangelegd, die wordt aangesloten op het reguliere afwateringssysteem van de locatie. Het aansluitpunt voor de drainageleiding zal zich bevinden op circa 0,5 meter binnen de erfgrens van de Onroerende Zaak ten opzichte van het openbaar gebied.
- c. De Koper dient er zorg voor te dragen dat het aansluitpunt voor de drainageleiding te allen tijde vrij toegankelijk is voor het energiebedrijf.

6.6. Contact met energiebedrijf

De Koper dient in verband met het bepaalde in dit artikel tijdig contact op te nemen met het energiebedrijf.

6.7. Kettingbeding

Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in elke opvolgende overeenkomst/akte tot (gedeeltelijke) Eigendomsoverdracht en/of zakenrechtelijke beperking.

7. **Aanleg en instandhouding gescheiden rioolstelsel**

7.1. De Koper dient ten behoeve van de waterafvoer een gescheiden rioolstelsel aan te leggen en in stand te houden. Dit houdt in dat het vuile water van fecaliën en het water dat gebruikt is ten behoeve van het huishouden apart van het hemelwater afgevoerd dient te worden op het gemeentelijke rioolstelsel op de Onroerende Zaak. Omdat sprake is van oppervlakkig hemelwaterafvoer zal de Gemeente geen riool voor de afvoer van hemelwater aanleggen. De Koper dient maximaal 50% van het hemelwater oppervlakkig af te voeren naar de voorzijde van de woningen via een molgoot op eigen terrein. Het resterende hemelwater (minimaal 50%) dient door de Koper oppervlakkig afgevoerd te worden naar het lager gelegen boslandschap waarbij er door de Koper voorzieningen op de Onroerende Zaak worden getroffen om uitspoeling van de grond tegen te gaan. De oppervlakkige afvoer van hemelwater naar het lager gelegen boslandschap zal plaatsvinden zonder zichtbare technische verbuizing. De Koper is niet verplicht om hemelwater op eigen terrein te bufferen en vertraagd af te voeren.

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

8. **Start bouw en recht van terugkoop**

8.1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 4.3 (Teruglevering Onroerende Zaak) van de AV 2019, is de Koper verplicht om binnen zes (6) maanden na het verkrijgen van een onherroepelijke Omgevingsvergunning / OPA te starten met de bouw en te bouwen in een continu bouwproces. Onder het starten van de bouw wordt verstaan dat gestart is met het heien van de palen en/of met de funderingswerkzaamheden is gestart.

8.2. Indien na verloop van de termijn als bedoeld in lid 8.1 van dit artikel de start bouw nog niet heeft plaatsgevonden ofwel niet wordt gebouwd in een continu bouwproces, is de Koper verplicht om, naast het bepaalde in artikel 2.17 (Niet-nakoming van verplichtingen) van de AV 2019, indien de Gemeente dat vordert, mee te werken aan ontbinding van de Overeenkomst en de wederoverdracht van de Onroerende Zaak aan de Gemeente tegen restitutie door de Gemeente aan de Koper van negentig procent (90%) van de actuele grondwaarde met een maximum van negentig procent (90%) van de door de Koper voor de desbetreffende Onroerende Zaak betaalde Koopprijs.

8.3. De kosten van de wederoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de Koper, zodat de Gemeente vrij op naam krijgt terug geleverd.

9. **Aanleg parkeerplaats(en)**

9.1. De Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om op basis van het Bouwplan, gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening en risico, [AANTALLEN, AFHANKELIJK VAN HET WONINGTYPE, PER WONING EEN OF TWEE -CONFORM BOUWPLAN (ARTIKEL 1 LID 1.2)-] van de openbare weg af, met auto's toegankelijke parkeerplaats(en) ter grootte van ten minste 2,50 meter x 5,00 meter, of in geval van langsparkeren van ten minste 2,20 meter x 6,00 meter, in (half) verharding op eigen terrein aan te leggen, op straffe van een boete van

€ 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per niet gerealiseerde parkeerplaats per dag na eerste aanzegging door de Gemeente. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend.

10. Instandhouding parkeerplaats(en)

- 10.1. De Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om op basis van het Bouwplan, gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening en risico, [AANTALLEN, AFHANKELIJK VAN HET WONINGTYPE, PER WONING EEN OF TWEE -CONFORM BOUWPLAN (ARTIKEL 1 LID 1.2)-] van de openbare weg af, met auto's toegankelijke parkeerplaats(en) ter grootte van ten minste 2,50 meter x 5,00 meter, of in geval van langsparkeren ten minste 2,20 meter x 6,00 meter, in (half) verharding op eigen terrein in stand te houden c.q. niet te verwijderen of de bestemming c.q. het gebruik daarvan niet te wijzigen, op straffe van een boete van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per niet in stand gehouden parkeerplaats per dag na eerste aanzegging door de Gemeente. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend.
- 10.2. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

11. Wijzigen bestemming woningen

- 11.1. Het is de Koper niet toegestaan om de bestemming van de Onroerende Zaak, zoals omschreven in de Eerste Notariële Akte, na realisatie van het Bouwplan te wijzigen, behoudens voorafgaande schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente. De bestemming in de Overeenkomst is niet per definitie gelijk aan de (publiekrechtelijke) bestemming, zoals opgenomen in het bestemmingsplan.
- 11.2. Indien de Gemeente deze toestemming verleent, dan kan zij hieraan voorwaarden verbinden. Een voorwaarde kan zijn dat de Koper wordt verplicht tot voldoening van een bedrag aan de Gemeente. Het bedrag wordt berekend op basis van de gewijzigde bestemming ten opzichte van de in de Eerste Notariële Akte opgenomen bestemming, tegen de aldan door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke bestemmingen. De Koper heeft nimmer recht op een verlaging van de Koopprijs.
- 11.3. Het in 11.2 van dit artikel bedoelde bedrag dient aan de Gemeente te worden voldaan. De Gemeente stuurt de Koper hiertoe een factuur. De Koper betaalt de factuur binnen de op de factuur gestelde termijn.
- 11.4. Bij overtreding van het gestelde in dit artikel, is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro), onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om nog nakoming te vorderen van het bepaalde in dit artikel. De Gemeente kan daartoe, zonder rechterlijke tussenkomst, een boete opleggen van € 2.000,- (zegge: tweeduizend euro) per dag dat de overtreding voortduurt.
- 11.5. Het in dit artikel bepaalde geldt voor een periode van tien (10) jaar en gaat in op de dag volgend op de datum van het verlijden van de Eerste Notariële Akte.
- 11.6. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) is gedurende de in het vorige lid genoemde termijn van tien (10) jaar van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Dit artikel kan niet worden doorgelegd aan een Particuliere Koper/Eindgebruiker.

12. Verplichting tot zelfbewoning en vervreemdingsverbod

Ter verduidelijking van artikel 4.6 (Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot vervreemding) lid 3 van het Erratum 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 het Erratum AV 2019.

13. Garantieregeling

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

14. Bomen en bos tot aan erfgrens

- 14.1. De Gemeente heeft voor Muiderbos (gedeeltelijk) een woonmilieu ontwikkeld waarbij woningen (deels) in een bestaand bosgebied worden gerealiseerd. Als gevolg hiervan zal de Gemeente een deel van het bestaande bos en de heesters (laten) kappen en op basis van het (vastgestelde dan wel nog vast te stellen) Inrichtingsplan hier en daar opnieuw bomen en heesters aanplanten. Als gevolg van het gekozen woonmilieu kan het voorkomen dat bomen en/of heesters in het aangrenzend Openbaar Gebied dicht op de (toekomstige) erfgrenzen (komen te) staan.
- 14.2. 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 het Openbaar Gebied aan de Onroerende Zaak grenst, tot aan de perceelsgrens met bomen en/of heesters te (laten) beplanten conform het (vastgestelde dan wel nog vast te stellen) Inrichtingsplan.
- 14.3. De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in 14.1 en 14.2 van dit artikel door middel van een kettingbeding bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de Onroerende Zaak en/of het daarop gerealiseerde of nog te realiseren Bouwplan, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt goederenrechtelijk recht, uitgezonderd het recht van hypotheek, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en woordelijk in de notariële akte op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 14.4. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 14.3 van dit artikel is bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, met uitzondering van de beperkt gerechtigde van een recht van hypotheek, dat ook deze zowel het bepaalde in lid 14.1 en 14.2 van dit artikel, als de in lid 14.3 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n), zulks eveneens op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan

15. Erfafscheiding

- 15.1. Wanneer de Koper een erfafscheiding wenst te plaatsen, dient dit in beginsel te geschieden op de Onroerende Zaak. De Koper dient bij het ontwerpen en plaatsen van een eventuele erfafscheiding de uitgangspunten met betrekking tot natuurlijke en minimale erfafscheidingen uit het RPvE in acht te nemen.
- 15.2. Als de belendende Onroerende Zaak (nog) eigendom is van de Gemeente en de Koper de erfafscheiding op de erfgrens wenst te plaatsen, is schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente vereist. Een

voorwaarde voor het verlenen van de toestemming is in elk geval dat de Koper de Gemeente niet zal aanspreken op en volledig vrijwaart van enige aanspraak op deling en/of vergoeding van onkosten verbonden met de realisatie dan wel instandhouding van de erfafscheiding, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 49, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. De Gemeente zal derhalve nadrukkelijk niet gehouden zijn te delen in de kosten van de erfafscheiding.

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

16. Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

- 16.1. 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.
- 16.2. 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.
- 16.3. De begrippen 'gevaar', 'strafbare feiten' en 'feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden' hebben in deze Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
- 16.4. 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.

17. Netcongestie

De Koper is ermee bekend en accepteert voor eigen rekening en risico het gegeven dat er ten aanzien van de (aanleg van en/of aansluiting op de) elektra-infrastructuur momenteel sprake is van netcongestie en dat het al dan niet verkrijgen van een (toereikende) stroomvoorziening, en wanneer, afhankelijk is van de beschikbaarheid van stroom én van de stroombehoefte voor het Bouwplan. Hierdoor kan het zijn dat het verkrijgen van de benodigde (bedrijfs-)aansluiting voor elektra bij de nutsbedrijven als bedoeld in artikel 2.9 (Aansluitplicht Nutsvoorzieningen) van de AV 2019, indien dit wordt verkregen, een langere periode (van maanden tot jaren) vraagt dan tot nu toe gebruikelijk was. De Koper kan de Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen en vrijwaart de Gemeente van vorderingen van (door de Koper ingeschakelde) derden ter zake. De Gemeente is derhalve nimmer aansprakelijk voor schade, kosten en/of ander nadeel die de Koper hiervan ondervindt.

18. 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.

19. Communicatie belanghebbenden

19.1. De Koper is, geheel voor eigen rekening en risico, verantwoordelijk voor de vroegtijdige informatievoorziening naar en participatie van omwonenden en andere belanghebbenden bij de planvorming, ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan.

19.2. De Koper zal de Gemeente op de hoogte houden van de informatievoorziening en het participatietraject en haar, waar nodig, hierbij betrekken.

20. Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid, change of control

20.1. 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.

20.2. Aan de hiervoor in lid 20.1 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 20.1 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 2 lid 2.3 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.

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

- a. de weigerings- en intrekkinggronden uit de Wet BIBOB zal betrekken;
- b. zal beoordelen of de beoogde overdracht van rechten, verplichtingen en/of zeggenschap, alsmede inbreng of onttrekking als hiervoor in lid 20.1 van dit artikel bedoeld, haar gegronde redenen geeft om te vrezen voor de nakoming van de Overeenkomst.

21. Onvoorziene omstandigheden

Partijen komen hierbij uitdrukkelijk overeen dat de interne financiële situatie van een Partij nimmer als een onvoorziene omstandigheid in de zin van artikel 6:258 BW kan worden aangemerkt en derhalve ook nimmer

aanleiding kan vormen voor een wijziging of een gedeeltelijke dan wel de gehele ontbinding van de Overeenkomst. Een mogelijke wijziging van de marktomstandigheden wordt uitdrukkelijk aangemerkt als zijnde een risico dat in de risicosfeer van de Koper ligt.

22. Slotbepalingen

22.1. Deze Overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.

22.2. 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.

22.3. Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, daaronder begrepen mede die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot een oplossing voor het geschil, worden voorgelegd aan de Rechtbank Midden-Nederland.

22.4. Eventuele aantekeningen, wijzigingen en/of aanvullingen door de Koper aangebracht op de Overeenkomst hebben geen rechtskracht tenzij door de Gemeente uitdrukkelijk geaccepteerd door het plaatsen van haar paraaf bij de betreffende aantekening(en), wijziging(en) en of aanvulling(en).

23. Bijlagen

23.1. Van onderhavige Overeenkomst maken de hierna genoemde bijlagen een integraal en onlosmakelijk deel uit. De Koper verklaart bekend te zijn met genoemde bijlagen, een exemplaar te hebben ontvangen en met de inhoud van genoemde bijlagen in te stemmen.

- A. Uitgiftetekening d.d. 29-03-2024, met kenmerk 92529931, uitgiftetekening d.d. 29-03-2024, met kenmerk 92529935 en uitgiftetekening d.d. 29-03-2024, met kenmerk 92529936 [DEZE WORDEN AANGEPAST NAV HET BOUWPLAN];
- B. de AV 2019;
- C. Bouwplan '[NAAM BOUWPLAN]' van d.d. [DATUM];
- D. Rapport verkennend milieukundig onderzoek d.d. [DATUM], met kenmerk [NUMMER];
- E. Rapportage OO onderzoek d.d. [DATUM] en vrijgave d.d. [DATUM];
- F. Aankomsttitel van de Onroerende Zaak d.d. 15 april 2024;
- G. Protocol toevalsvondst OO;
- H. Beoordeling Bouwplan d.d. [DATUM];
- I. Selectieleidraad d.d. 18 maart 2024 en Gunningsleidraad d.d. [DATUM] met projectnummer IA2023.10.06 met bijbehorende Nota van Inlichtingen d.d. [DATUM] inclusief de volgende bijlagen:
 - a. Uniform Europees Aanbestedingsdocument
 - b. Referentieformulier;
 - c. Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) woningbouwontwikkeling Muiderbos d.d. 7 maart 2024
 - d. Leidraad duurzame gebiedsontwikkeling Almere 2.0 (LDGO) 2
- J. Definitief Ontwerp d.d. @@@@ (wordt na sluiten van deze Overeenkomst als bijlage toegevoegd).

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

23.3. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze Overeenkomst en de bijlagen, gaat de Overeenkomst vóór de bijlagen.

Concept Koopovereenkomst met @@@@ – Locatie Muiderbos (Ontwikkelvelden 1, 2 en 6) gebied 4G1

Aldus opgemaakt en ondertekend,

Plaats: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Datum: _____

De Gemeente:

De Koper:
