

**KOOPOVEREENKOMST TENDER 27 PROJECTMATIGE APPARTEMENTEN –
OLYMPIAKWARTIER OOST – WINTERSPELENLAAN BLOK B1**

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. Molenaar, in zijn functie als Afdelingsmanager Gebiedsontwikkeling, hierna te noemen '**de Gemeente**' of '**de Verkoper**';

en

[**NAAM**], statutair gevestigd te [PLAATS] en kantoorhoudende aan [ADRES], [POSTCODE], te [PLAATS], ingeschreven in de Kamer van Koophandel [NAAM] onder nummer [NUMMER], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [NAAM EN FUNCTIE], hierna te noemen '**de Koper**';

hierna gezamenlijk te noemen '**Partijen**',

Nemen het volgende in overweging:

- De Gemeente heeft op dd.mm.jjjj een tender uitgeschreven voor de locatie Winterspelenlaan, Bouwveld B1, in Almere Poort met als doel de verkoop van bouwgrond ten behoeve van de realisatie van 27 appartementen op één perceel uit te geven gemeentegrond;
- Diverse partijen hebben zich voor eigen rekening en risico ingeschreven voor deze tender, waaronder ook de Koper;
- Na beoordeling van de biedingen is de bieding van de Koper geselecteerd en Koper komt daarmee in aanmerking voor de aankoop van het perceel bouwgrond;
- In de bieding van de Koper is opgenomen, conform de bij de tenderprocedure behorende tenderleidraad, dat door de Koper op de daarvoor bestemde bouwgrond in totaal 27 appartementen zullen worden gerealiseerd.
- 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 gunning aan de Koper;
- Door definitieve gunning zijn Partijen deze Koopovereenkomst aangegaan;
- De Koper is ermee bekend en aanvaardt voor eigen rekening en risico dat er ten aanzien van de (aanleg van en/of aansluiting op de) elektra–infrastructuur momenteel sprake is van netcongestie en dat het al dan niet verkrijgen van een (toereikende) stroomvoorziening, en wanneer, afhankelijk is van de beschikbaarheid van stroom én van de stroombehoefte voor het Bouwplan;
- Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Koopovereenkomst.

Koopovereenkomst met @@@@ – Locatie Winterspelenlaan B1 OKO 27 MGW Betaalbaar

Komen het volgende overeen:

1. Onderwerp en toepasselijke voorwaarden

1.1. De Koper koopt van de Gemeente een perceel grond met een totale oppervlakte van circa 860 m², gelegen in plangebied Olympiakwartier Oost – Stadstuinen, Almere Poort te Almere, kadastraal bekend als Gemeente Almere, sectie [SECTIE], nummer [NUMMER] (gedeeltelijk), plaatselijk bekend als [NAAM] te Almere, een en ander zoals is aangegeven op de situatietekening (bijlage A) hierna te noemen: **‘de Onroerende Zaak’**.

1.2. De Onroerende Zaak is bestemd voor de bouw van het door de Koper naar aanleiding van de openbare Tenderprocedure ‘Gronduitgifte 27 betaalbare appartementen Blok B1 Winterspelenlaan (hierna te noemen **‘de Tender’**) gegunde bouwplan ‘[NAAM BOUWPLAN]’, bestaande uit:

27 woonappartementen met per appartement tenminste 3 kamers met minimaal 60m² GO en een bijbehorende VON–prijs van maximaal € 355.000,- (prijspeil 2024) (zegge: driehonderdvijfenvijftigduizendeuro per appartement; met een totale VON–prijs van maximaal € 9.585.000,- (zegge: negenmiljoen vijfhonderdvijfentachtigduizendeuro).

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 zijn toegevoegd als bijlage F bij deze Overeenkomst. De specifieke eigenschappen c.q. onderscheidende elementen waarop het Bouwplan hoog heeft gescoord, zijn onder andere (niet limitatief): prijs, architectonisch en stedenbouwkundige principes, ruimte en betaalbaarheid en duurzaamheid (GPR gebouw score). Het is de Koper niet toegestaan om het Bouwplan, voordat deze voltooid en gebruiksklaar is, aan te passen anders dan zoals hierna beschreven in lid 1.4 van dit artikel.

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 lid 1.2 en 1.3 van dit artikel. Partijen komen overeen dat dit slechts beperkte (ondergeschikte) wijzigingen kunnen betreffen die, mits resulterend in tenminste een vergelijkbaar programma en kwaliteit, kunnen voortvloeien als gevolg van het verder (bouwkundig en technisch) uitwerken van het winnend ontwerp (Bouwplan) uit de Tender.

1.5. Op basis van de uitgangspunten opgenomen in het Stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan OKO Centrum en conform de bij de Tender behorende selectieleidraad en inschrijvingsleidraad zal de Koper het Definitief Ontwerp (DO) ter beoordeling voorleggen aan de Gemeente. Koper zal niet eerder dan nadat privaatrechtelijke goedkeuring door de Gemeente is gegeven op het DO, een aanvraag om Omgevingsvergunning indienen.

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 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). 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 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 selectieleidraad en inschrijvingsleidraad met de bijbehorende Nota’s van Inlichtingen, behorende bij de Tender voor gronduitgifte ten behoeve van de ontwikkeling van 27 appartementen Blok B1–Winterspelenlaan Olympiakwartier Oost en de daarbij behorende en bij de Tender gepubliceerde bijlagen welke reeds in het bezit zijn van de Koper. De Koper verklaart bekend te zijn met genoemde documenten, een exemplaar hiervan te hebben ontvangen en met de inhoud van genoemde documenten in te stemmen.
- 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. 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).
 - b. Betaalbaar: koopwoningen van minimaal 3 kamers met een woonoppervlak van minimaal 60 m² GO per appartement met een V.O.N.–prijs van maximaal € 355.000,- per appartement. (zegge: driehonderdvijfenvijftigduizend euro). Prijspeil 2024.
 - c. Binnenterrein: een (deels) door gebouwen omsloten terrein bestemd voor parkeren in eigendom en/of bij andere eigenaren in het betreffende Bouwveld. Hieronder kan ook worden verstaan een achterpad.
 - d. Bouwblok: aaneengesloten gedeelte van de bebouwing binnen één Bouwveld.
 - e. Bouwrijpe Staat:
 - I. waar nodig, naar het oordeel van de Gemeente, opgehoogd met zand.
 - II. afhankelijk van de keuze van het, door of namens de Gemeente aan te leggen, rioleringsstelsel; aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en/of drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de Koper.
 - III. bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de Ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening van de Koper behoort te komen. De eventuele aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak, zoals bedoeld in artikel 4 (Ontplofbare oorlogsresten) doet geen afbreuk aan de Bouwrijpe Staat als bedoeld in dit artikel.
 - f. Bouwveld: geheel van min of meer aaneengesloten bebouwing en het private Binnenterrein
 - g. Definitief Ontwerp (DO): het plan voor bebouwing en inrichting van de Onroerende Zaak

- (o.a. het Programma en ontwerp) welke ingediend wordt bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning;
- h. Particuliere Koper/Eindgebruiker: een natuurlijke persoon die een woning voor eigen gebruik (en derhalve niet voor verhuur aan derden) heeft verworven;
 - i. Plangebied: Olympiakwartier Oost;
 - j. V.O.N.-prijs: de koopprijs inclusief BTW die de Particuliere Koper/Eindgebruiker dient te betalen voor een complete woning inclusief standaard badkamer/sanitair, inclusief standaard keuken en keukenaansluitingen. De meerprijs van luxere afwerking in sanitair en/of keuken wordt, ongeacht hoe dit in de consumentenprijslijst is opgenomen, niet geacht onderdeel te zijn van de V.O.N.-prijs;
 - k. Tender(procedure): De door de Gemeente uitgeschreven tenderprocedure ‘Gronduitgifte 27 appartementen Blok B1– Winterspelenlaan Olympiakwartier Oost’;
 - l. Vastgoed: de samenstelling van privaat terrein, gebouw(en) en bij behoren die op een Bouwkavel is gesitueerd, waarbij als gebouw wordt aangemerkt: een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte. Het Vastgoed omvat mede het bijbehorende Binnenterrein;
 - m. Woonoppervlak: de gebruiksoppervlakte (GO) van een appartement, gemeten volgens de NEN 2580-norm.
- 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. Partijen zijn genoegzaam bekend met de kwaliteit van de bodem van de Onroerende Zaak en hebben besloten om, conform het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) lid 1 van de AV 2019, geen verkennend bodemonderzoek uit te voeren. In plaats daarvan maken Partijen gebruik van de Bodemkwaliteitskaart op basis waarvan wordt verondersteld dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De Bodemkwaliteitskaart is digitaal in te zien via de website van de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (<https://www.ofgv.nl/thema/bodem/bodeminformatie/>). Voor het overige is het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig Onderzoek) van de AV 2019 van overeenkomstige toepassing. Waar wordt gesproken over bodemonderzoek moet worden gelezen: Bodemkwaliteitskaart.
- 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 de Omgevingsvergunning(en) 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 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] (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN]) (hierna te noemen: '**de Koopprijs**'). De genoemde Koopprijs is geldig tot en dient te zijn voldaan op de datum waarop Notarieel Transport plaatsvindt t.w. uiterlijk 1 december 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, een en ander zoals is aangegeven op de situatietekening (bijlage AA). Op grond van de analoge toepassing van paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968 is voor 42% van de Onroerende Zaak geen btw en overdrachtsbelasting verschuldigd. Indien deze 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. Voor 58% van de Onroerende Zaak is geen sprake meer van analoge toepassing van paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968. Dit in verband met het tijdelijke aangelegde parkeerterrein wat tot gevolg heeft dat voor dit deel van de Onroerende Zaak omzetbelasting is verschuldigd. De Koopprijs is gedeeltelijk, voor het bedrag van € @@@@ (zegge: @@@@ euro) inclusief omzetbelasting. De Koper dient zelf een beroep te doen op eventuele vrijstelling van overdrachtsbelasting.
- 2.3. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 1 van de AV 2019 is de Koper tien procent (10%) van de Koopprijs, zijnde € [BEDRAG] (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN]) verschuldigd binnen 14 dagen na definitieve gunning (hierna te noemen: '**de Aanbetaling**').
- 2.4. Naast de Koopprijs is de Koper de volgende bedragen verschuldigd:
- een bedrag van € 2.891,- (zegge: tweeduizendachthonderdeenennegentig euro), vrij van btw (prijsspeil 2024) per parkeerplaats ten behoeve van het Bouwplan conform het bepaalde in artikel 9 Aanleg parkeerplaats(en).
 - een bedrag van € 9.850,- (zegge: negenduizendachthonderdvijftig euro) vrij van btw (prijsspeil 2024), ten behoeve van het aanleggen van een Ondergrondse Inzamel Depot in openbaar gebied door de Gemeente ten behoeve van de Onroerende Zaak, conform het bepaalde in artikel 15 (Ondergrondse Inzamel Depots).
 - De kosten voor de kadastrale aanwijz 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: honderdnegentien euro), vrij van btw, per kadastrale aanwijz.
- 2.5. De volledige Koopprijs (en) de bijdragen zoals genoemd in lid 2.4 van dit artikel, inclusief de (eventueel) verschuldigde rente en belastingen, is/zijn verschuldigd uiterlijk op de datum van Notarieel Transport of zoveel eerder als de Onroerende Zaak, na schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente, vervroegd in gebruik mag worden genomen.

3. Staat van overdracht, bijzondere lasten en beperkingen

- 3.1. De aan de Koper te leveren 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 betreffende gronden zich bij deze Vervroegde Ingebruikneming bevinden.

- 3.2. 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. Ontplobbare oorlogsresten

- 4.1. Het bureau RPS Explosives Engineering Services heeft vooronderzoek uitgevoerd naar ontplobbare 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 ontplobbare oorlogsresten (het onderzoeksrapport is op te vragen bij de Gemeente). Op basis van dit onderzoek is een beleidsregel opgesteld 'Beleidsregel Omgaan met Ontplobbare 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.
- 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 ontplobbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak. De rapportage die hieruit volgt, zal op een later moment als bijlage 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 heeft 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 van dit artikel en het eventueel aanvullende opsporingsonderzoek als bedoeld in lid 4.3 van dit artikel 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 van dit artikel bedoelde onderzoek dan wel tijdens het eventueel aanvullende opsporingsonderzoek als bedoeld in lid 4.3 van dit artikel ontplobbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak worden aangetroffen en de Gemeente overgaat tot

Koopovereenkomst met @@@@ – Locatie Winterspelenlaan B1 OKO 27 MGW Betaalbaar

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 van dit artikel) 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 van dit artikel, 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 van dit artikel bedoelde opsporingsonderzoek, het eventueel aanvullende opsporingsonderzoek als bedoeld in lid 4.3 van dit artikel 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 van dit artikel, 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 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

- 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 het definitief in te richten dan wel reeds definitief ingerichte openbaar gebied komt voor rekening en risico van de Koper. De Koper kan de Gemeente niet aanspreken op en zal de Gemeente volledig vrijwaren van aanspraken van derden.
- 5.3. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

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

De Koper zal zorgdragen voor voldoende afstemming met de omgeving en/of met andere partijen die in het Plangebied c.q. het Bouwveld ontwikkelen c.q. Bouwblokken toegewezen hebben gekregen. Hieronder wordt ten minste verstaan de afstemming over aaneengeschakeld bouwen en het toegankelijk maken voor de toekomstige Particuliere Koper/Eindgebruiker ten behoeve van 27 te bouwen appartementen aan het Binnenterrein.

7. Energievoorziening Poort

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

7.1. 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 opstellen, zijnde de warmte–infrastructuur van het energiebedrijf en het elektriciteitsnet van de netbeheerder, waarop de binnenhuisinstallaties van verbruikers kunnen worden aangesloten, ten behoeve van de levering van energie.

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

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

7.2. 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

Koopovereenkomst met @@@@ – Locatie Winterspelenlaan B1 OKO 27 MGW Betaalbaar

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.

7.3. Levering warmte en elektriciteit

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

7.4. 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 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 7.4 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.

7.5. 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 7.5 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 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.

7.6. Contact met energiebedrijf

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

7.7. 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.

8. Aanleg en instandhouding gescheiden rioolstelsel

- 8.1. 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 gescheiden van het hemelwater aangesloten dienen te worden op het gemeentelijke rioolstelsel in het openbaar gebied. Conform beleid van de gemeente Almere, dient de Koper ten alle tijden een (digitale) aanvraag in te dienen bij de gemeente Almere voor de aansluiting op het gemeentelijke rioolstelsel in het openbaar gebied.
- 8.2. Koper heeft nadere afstemming met de Gemeente over het aanbieden van riolering ter hoogte van (één van) de brandgangen of toegangswegen van een betreffend bouwveld.
- 8.3. Ten aanzien van vuilwaterafvoer geldt het volgende uitgangspunt: de vuilwaterafvoer wordt aangeboden aan de voordeurzijde van de te realiseren woningen, op een diepte van circa 1,10 meter onder het door de gemeente Almere afgegeven vloerpeil. Afwijken van dit uitgangspunt is alleen toegestaan na schriftelijke instemming van de gemeente Almere.
- 8.4. Het hoofdprincipe met betrekking tot de hemelwaterafvoer is:
- Hemelwater wordt met een norm van 25 mm per m² verhard terrein op uitgegeven terrein opgevangen en gedurende 24 uur vertraagd afgevoerd richting de wadi's in openbaar gebied (bij een volle waterberging duurt het 24 uur totdat deze weer leeg is).
 - Gelet op dit hoofdprincipe wordt de waterberging zoveel mogelijk boven maaiveld aangelegd. Bijvoorbeeld door waterberging te creëren op daken.
 - De Koper legt voorstellen voor de locaties van aansluitingen van de waterberging richting de wadi's in openbaar gebied ter goedkeuring aan de Gemeente Almere voor.
 - Partijen onderkennen dat de uitwerking per bouwveld maatwerk betreft. Afwijking van het benoemde hoofdprincipe door de Koper kan alleen na schriftelijke instemming van de gemeente Almere.
- 8.5. Drainage wordt aangesloten op het hemelwaterafvoer-riool. De Koper legt voorstellen voor de locaties van aansluitingen van drainage op het hemelwaterafvoer-riool ter goedkeuring aan de gemeente voor.
- 8.6 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.

9. Aanleg parkeerplaats(en) Openbaar Gebied

- 9.1. De Gemeente legt op het maaiveld in het openbaar gebied voor rekening van de Koper 33 (drieëndertig) parkeerplaatsen aan ten behoeve van het Bouwplan. De parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk en zijn daarmee niet exclusief ten behoeve van het Bouwplan. Het staat de Gemeente vrij om voor het betreffende gebied een betaald/gereguleerd parkeren regime in

te voeren, mocht dat naar het oordeel van de Gemeente noodzakelijk zijn.

9.2. De Koper is conform het bepaalde in lid 9.1 van dit artikel voor het aanleggen van de openbaar toegankelijke parkeerplaatsen een éénmalige vergoeding per parkeerplaats verschuldigd van € 2.891,- (zegge: tweeduizend achthonderdeenennegentig euro), vrij van btw (prijsspeil 2024) ten behoeve van het Bouwplan conform het bepaalde in dit artikel. De Koper is derhalve aan de Gemeente een bedrag verschuldigd van € 95.403,- (zegge: [vijfennegentigduizend vierhonderdendrie euro]) vrij van btw.

9.3. De Koper is ermee bekend dat het aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied zoals genoemd in lid 9.1 van dit artikel een raming betreft. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt door de Gemeente het feitelijk aantal benodigde parkeerplaatsen bepaald op basis van de alsdan geldende parkeerbalans. Alsdan zal de in lid 9.2 van dit artikel genoemde vergoeding navenant worden aangepast.

10. Ontbindingsrecht vanwege voorbehoud verwerving

10.1. Ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst, heeft de Gemeente nog geen volledig eigendom over de grond. Een deel van de Onroerende Zaak zal worden teruggeleverd aan de Gemeente. De Gemeente heeft het recht om deze Overeenkomst te ontbinden indien de Gemeente voor 1 oktober 2025 niet het volledig eigendom over de grond heeft verworven.

10.2. In geval van ontbinding als bedoeld in het voorgaande lid:

- a. dient de ontbinding van de Overeenkomst binnen twee weken na 1 oktober 2025 schriftelijk per aangetekende post en per e-mail ingeroepen en bekend gemaakt te worden aan de wederpartij;
- b. hebben Partijen over en weer geen recht op enige vorm van schadevergoeding, vergoeding van gemaakte kosten of anderszins;
- c. wordt de Aanbetaling aan de Koper terugbetaald;
- d. vervallen na ontbinding automatisch alle rechten verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst. Partijen hebben over en weer geen rechten en/of verplichtingen van welke aard dan ook jegens elkaar uit hoofde van deze Overeenkomst. De Koper verliest daarmee alle aanspraken op koop en levering van de Onroerende Zaak en heeft uit hoofde van deze Overeenkomst nimmer het recht op vervangende grond- noch een rechtspositie in Olympiakwartier Oost of elders in de gemeente Almere.

11. Binnenterrein – De Alliantie Ontwikkeling B.V.

11.1 Het Binnenterrein in het Bouwveld is door de Gemeente in eigendom uitgegeven aan de eerste eigenaar in het Bouwveld. Voor het onderhavige Bouwveld B1 is dat De Alliantie Ontwikkeling B.V.

11.2. Het Binnenterrein in Bouwveld B1 is bestemd voor parkeren op eigen terrein door de (toekomstige) eigenaren en/of bewoners van de grondgebonden woningen en de appartementen van De Alliantie Ontwikkeling B.V. conform eerdere afspraken tussen Gemeente en De Alliantie Ontwikkeling B.V.. De aanleg van het Binnenterrein door De Alliantie kan gefaseerd plaatsvinden, afhankelijk van de bouw van deelprojecten. De Particuliere Koper/Eindgebruiker van de woningen van de onderhavige Tender krijgen een recht van overpad voor dit binnenterrein. Ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst is nog niet duidelijk wat hiervoor de beste juridische (zakelijkrechtelijke) constructie is.

- 11.3. De partij die deze Koopovereenkomst gegund krijgt, moet afstemmen met de andere ontwikkelaars over onder andere de planning en fasering, zodat de partijen elkaar niet in de weg zitten, over de uitwerking van het Binnenterrein en over een goede aansluiting van de wederzijdse bebouwing.
- 11.4. In Bouwveld B1 is De Alliantie Ontwikkeling B.V. , en Koper, bezig met de ontwikkeling van woningen. De Alliantie Ontwikkeling B.V. ontwikkelt appartementen op de naastliggende kavel en is eigenaar van het Binnenterrein. Het naastgelegen gebouw van De Alliantie Ontwikkeling B.V. moet aansluiten op het te ontwikkelen project van deze Tender. De Koper is verplicht om afstemming te zoeken met De Alliantie Ontwikkeling B.V. over de aansluiting op het naastliggende gebouw en het toegankelijk maken van het Binnenterrein voor de toekomstige Particuliere Koper/Eindgebruiker voor de 27 te bouwen appartementen aan de Binnenterrein.
- 11.5. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

12. Teruglevering Onroerende Zaak

- 12.1. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.3 (Teruglevering Onroerende Zaak) lid 1 van de AV 2019, verbeurt de Koper zonder gerechtelijke tussenkomst bij niet nakoming van de gestelde termijn van drie (3) jaar dat de Koper de bebouwing heeft voltooid, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn waarin niet, niet tijdig of niet behoorlijk is nagekomen, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopprijs. Naast de boete behoudt de Gemeente het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- 12.2. Indien na verloop van de termijn als bedoeld in lid 12.1 van dit artikel de bebouwing niet is voltooid, is de Koper verplicht om, indien de Gemeente dat vordert, mee te werken aan teruglevering van de Onroerende Zaak aan de Gemeente tegen restitutie door de Gemeente aan de Koper van maximaal negentig procent (90%) van de door de Koper voor de desbetreffende Onroerende Zaak betaalde Koopprijs.

13. Wijzigen bestemming woningen

- 13.1. Het is de Koper niet toegestaan om de bestemming Wonen 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.
- 13.2. Indien de Gemeente deze toestemming verleent, dan kan zij hieraan voorwaarden verbinden. Een voorwaarde kan zijn dat de Koper wordt verplicht tot voldoening van een bedrag aan de Gemeente. Het bedrag wordt berekend op basis van de gewijzigde bestemming ten opzichte van de in de Eerste Notariële Akte opgenomen bestemming, tegen de alsdan door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke bestemmingen. De Koper heeft nimmer recht op een verlaging van de Koopprijs.
- 13.3. Het in lid 13.2 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.

13.4. 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.

13.5. 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.

13.6. 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.

14. 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.

15. Overdracht bij gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst

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

- a. de Koper blijft aansprakelijk voor de nakoming van de Overeenkomst en de hierop van toepassing verklaarde AV 2019 en stelt zich tegenover de Gemeente garant voor de bouw en de gestelde termijnen waarover hij zich tegenover de Gemeente heeft verplicht;
- b. De Particuliere Koper(s)/Eindgebruiker(s) heeft (hebben) de verplichting ten opzichte van de Gemeente dat zij de door haar gekochte woning door of namens de Koper zal doen bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde Bouwplan.
- c. De bepalingen met kettingbeding en/of derdenbeding en/of kwalitatieve verplichting uit de Overeenkomst, de bijbehorende AV 2019 en de leveringsakte dienen onverkort te worden doorgelegd aan de Particuliere Koper(s)/Eindgebruiker(s).
- d. De Koper is zelf verantwoordelijk voor het op juiste wijze (laten) opstellen van de notariële akte en voor het op correcte wijze doorleggen van de uit de Overeenkomst (en bijlagen) voortvloeiende verplichtingen.

16. Ondergrondse Inzamel Depots

16.1. De Koper is verplicht tot betaling van een financiële bijdrage voor de aanleg van 1 Ondergronds Inzamel Depot (hierna te noemen: ‘OID’) ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval van de woningen. De bijdrage per OID is voor 2024 vastgesteld op

€ 9.850,- (zegge: negenduizend achthonderdvijftig euro), vrij van btw.

- 16.2. De totale bijdrage voor de 27 woningen ten behoeve van de OID bedraagt derhalve € 9.850,- (zegge: negenduizend achthonderdvijftig euro), vrij van btw, en dient uiterlijk bij het Notarieel Transport van de Onroerende Zaak te zijn voldaan.

17. Erfafscheiding

- 17.1. Wanneer de Koper een erfafscheiding wenst te plaatsen, dient dit in beginsel te geschieden op de Onroerende Zaak.

- 17.2. Als de belendende Onroerende Zaak (nog) eigendom is van de Gemeente en de Koper de erfafscheiding op de erfgrans wenst te plaatsen, is schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente vereist. Een voorwaarde voor het verlenen van de toestemming is in elk geval dat de Koper de Gemeente niet zal aanspreken op en volledig vrijwaart van enige aanspraak op deling en/of vergoeding van onkosten verbonden met de realisatie dan wel instandhouding van de erfafscheiding, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 49, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. De Gemeente zal derhalve nadrukkelijk niet gehouden zijn te delen in de kosten van de erfafscheiding.

- 17.3. 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.

18. Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

- 18.1. 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.

- 18.2. 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.

- 18.3. 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.

- 18.4. 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.

19. 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.

20. Communicatie belanghebbenden

- 20.1. 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.
- 20.2. De Koper zal de Gemeente op de hoogte houden van de informatievoorziening en het participatietraject en haar, waar nodig, hierbij betrekken.

21. Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid, change of control

- 21.1. 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.
- 21.2. 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 van dit artikel 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.

- 21.3. 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.

22. Splitsingsverbod

- 22.1. Het is de Koper, nu en in de toekomst, verboden het Bouwplan met het programma als vermeld in artikel 1 lid 1.2 en 1.3 (het Bouwplan), op te splitsen en (onder)delen van dit Bouwplan met het daarbij behorende perceelgedeelte afzonderlijk van de rest van de Onroerende Zaak over te dragen of met enig beperkt recht te bezwaren, behoudens schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente. Indien de Gemeente toestemming verleent, dan kan zij daar voorwaarden aan verbinden, waaronder een verhoging van de Koopprijs.
- 22.2. Bij overtreding van het gestelde in lid 22.1 van dit artikel verbeurt de Koper ten behoeve van de Gemeente onmiddellijk na constatering van de overtreding, een direct opeisbare boete van € 100.000,- (honderdduizend euro). Deze boete laat onverlet de eventuele schade die de Gemeente lijdt door overtreding van het gestelde in het voorgaande artikellid. Deze schade zal door de Gemeente inzichtelijk gemaakt worden en zal door Koper separaat aan de Gemeente vergoed worden. Ook een eventuele meerwaarde als gevolg van de splitsing en/of het met enig beperkt recht bezwaren, dient te worden voldaan aan de Gemeente.
- 22.3. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

23. Nutsvoorzieningen

- 23.1. Ter verduidelijking van het bepaalde in artikel 2.9 (Aansluitplicht Nutsvoorzieningen) van de AV 2019 geldt dat de Gemeente geen enkele verplichting heeft en niet aansprakelijk is in verband met het verkrijgen van een aansluiting op een (toereikende) voorziening van de overige Nutsvoorzieningen (anders dan de riolering) die door de exploitanten van deze Nutsvoorzieningen in het openbaar gebied en/of op de Onroerende Zaak worden of zijn aangelegd (waarbij Partijen verwijzen naar de in overwegingen omschreven netcongestie).
- 23.2. Artikel 2.19 van de AV 2019 (Kwalitatieve verplichting) is van toepassing op het bepaalde in het vorige lid. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit lid te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

24. 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.

25. Slotbepalingen

- 25.1. Deze Overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
- 25.2. 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.
- 25.3. 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.
- 25.4. 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).

26. Bijlagen

- 26.1. 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 hiervan te hebben ontvangen en met de inhoud van genoemde bijlagen in te stemmen.
- A. Situatietekening bouwveld B1 d.d. [DATUM], met kenmerk [NUMMER];
 - B. de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 en het Erratum AV 2019;
 - C. Het Bouwplan;
 - D. Adviesdocument ontplofbare oorlogsresten VG7 inclusief Bodembelastingkaart en Protocol toevalsvondst OO;
 - E. Toelichting op de beoordeling van het ontwerp en eventuele aandachtspunten;
 - F. IP4A2 Inrichtingsplan Olympiakwartier Oost 17-06-2024 (pdf);
 - G. 20231215 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan OKO Centrum (pdf);
 - H. Selectieleidraad d.d. en gunningsleidraad d.d. [DATUM], projectnummer IA.....met bijlagen en bijbehorende Nota Van Inlichtingen d.d. [DATUM].
- 26.2. Enige verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlagen en vice versa.
- 26.3. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze Overeenkomst en de bijlagen, gaat de Overeenkomst vóór de bijlagen.

Aldus opgemaakt in tweevoud en ondertekend,

Plaats: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Datum: _____

De Gemeente:

De Koper:
