

**CONCEPT OPTIEOVEREENKOMST
TENDER PROJECTMATIGE WONINGEN EUROPAKWARTIER NOORD VELD B**

Definitieve concept optieovereenkomst behorende bij de Tender, zoals genoemd in deze Overeenkomst. Het model wordt nader ingevuld, aangevuld en uitgewerkt op onderdelen aan de hand van de bieding. 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 model 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 optieovereenkomst op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, alsmede op basis van het Algemeen Mandaatbesluit Almere, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [de heer // OF // mevrouw [NAAM], in zijn // OF // haar functie als Concerndirecteur [NAAM]], hierna te noemen '**de Gemeente**';

en

[NAAM], statutair gevestigd te [PLAATS] en kantoorhoudende aan [ADRES], [POSTCODE] te [PLAATS], ingeschreven in de Kamer van Koophandel [NAAM] onder nummer [NUMMER] bijlage A¹, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [NAAM EN FUNCTIE] hierna te noemen '**de Optienemer**';

hierna gezamenlijk aangeduid als '**Partijen**', of ieder afzonderlijk als '**Partij**',

¹ Uittreksel mag niet ouder zijn dan een maand. KvK dient gecontroleerd te worden voor ondertekening van de optieovereenkomst en ook bij het sluiten van de koopovereenkomst.

Nemen het volgende in overweging:

- De Gemeente heeft op 31 maart 2026 de Tender(procedure) 166 grondgebonden woningen Veld B in deelgebied Tuinen van Poort–noord uitgeschreven voor Europakwartier Noord veld B, door middel van een tenderleidraad inclusief bijlagen [OPTIONEEL: en [een] Nota[’s] van Inlichtingen] (termen in de overwegingen met een hoofdletter zijn gedefinieerd in artikel 1 van deze Overeenkomst);
- Doel van de Tender(procedure) is het in optie geven van de Bouwgrond met de mogelijkheid voor een Optienemer om (onder voorwaarden) over te kunnen gaan tot aankoop hiervan ten behoeve van de realisatie van 166 (zegge: één honderd zesenzestig) grondgebonden woningen op de Bouwgrond.
- Diverse partijen hebben zich voor eigen rekening en risico ingeschreven voor deze Tender, waaronder ook de Optienemer;
- Na beoordeling² van de biedingen, is de Optienemer met zijn bieding voor het Optierecht op de Bouwgrond door de Gemeente als winnende inschrijver geselecteerd. De Gemeente heeft de Optienemer hiertoe op [DATUM] via elektronische weg geïnformeerd over het voornemen tot gunning.
- De Gemeente heeft op basis van het resultaat van de Tender en na verloop van de standstill termijn [RESULTAAT STANDSTILL TERMIJN] op [DATUM] besloten om over te gaan tot Definitieve Gunning van het Optierecht op de Bouwgrond aan de Optienemer. De Gemeente heeft hiertoe op [DATUM] via TenderNed een ondertekende schriftelijke verklaring gestuurd aan de Optienemer;
- De Optienemer heeft zich door inschrijving voor de Tender verbonden tot het aangaan van de Optieovereenkomst. Door de Definitieve Gunning zijn Partijen deze Optieovereenkomst aangegaan;
- De Optienemer zal binnen de termijn van het Optierecht zijn ingediende Schetsontwerp voor de Bouwgrond verder uitwerken tot een Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp;
- Partijen willen in de onderhavige Optieovereenkomst de afspraken vastleggen ten aanzien van het Optierecht en hoe het recht van koop op de Bouwgrond kan ontstaan;
- De Optienemer 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. Voor de meest actuele informatie over netcongestie dient de Optienemer zelf contact op te nemen met Liander. Zie ook de website van Liander: www.Liander.nl;
- Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van de Optieovereenkomst.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Artikelverwijzing en definities

1. Indien in deze Overeenkomst een artikelverwijzing plaatsvindt zonder nadere (bron)aanduiding, dan wordt daarmee verwezen naar een artikel in deze Overeenkomst.
2. De hierna volgende definities maken integraal deel uit van deze Optieovereenkomst.
 - a. Algemene Verkoopvoorwaarden:

² Als sprake is geweest van een loting, dan wordt de tekst waar nodig aangepast.

de op schrift gestelde, tot betaling en levering verplichtende en door Partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop, inclusief de bij de Koopovereenkomst behorende bijlagen.

l. Kwaliteitsteam:

een door de Gemeente aangestelde supervisor en/of aangesteld team van deskundigen en/of adviseurs, belast met de kwaliteitsbewaking van de te realiseren (bouw)plannen in het Plangebied.

m. Omgevingsplan:

het vigerende Omgevingsplan van Almere, als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet.

n. Omgevingsvergunningen:

de omgevingsvergunningen op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet, alsmede alle overige vergunningen, beschikkingen, (bouw)meldingen, beschikkingen en publiekrechtelijke plichten die benodigd zijn voor de ontwikkeling en realisatie van het Definitieve Bouwplan.

o. Omgevingsvergunning Bouwen:

De omgevingsvergunning voor een (ruimtelijke) omgevingsplanactiviteit (zoals is bedoeld in artikel 5.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet) en (voor zover noodzakelijk) de omgevingsvergunning voor een (technische) bouwactiviteit (zoals bedoeld in artikel 5.1 lid 2 sub a van de Omgevingswet) of de bouwmelding voor het verrichten van een bouwactiviteit (zoals bedoeld in artikel 2.18 van het Besluit bouwwerken leefomgeving).

p. Optienemer:

de winnende Inschrijver met wie de Gemeente door Definitieve Gunning de Optieovereenkomst sluit.

q. Optierecht:

het recht van de Optienemer op de totstandkoming van een Koopovereenkomst met betrekking tot de bouwgrond, onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze Overeenkomst en bijbehorende koopovereenkomst.

r. Optievergoeding:

het éénmalige, niet met de Koopprijs of anderszins verrekenbare bedrag dat de Optienemer als winnende inschrijver van de Tender(procedure) aan de Gemeente is verschuldigd ter verkrijging van het Optierecht.

s. Schetsontwerp:

het bij het sluiten van deze Overeenkomst door de Optienemer beoogde plan voor bebouwing en inrichting van de Bouwgrond, zoals ingediend bij de inschrijving op de Tender en inclusief de voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen met bijbehorende Keuzemenu Natuurinclusief bouwen, GPR Gebouw-, BENG- en MPG- berekening(en), dat nog nader tot een Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp uitgewerkt dient te worden.

t. Uitgiftetekening:

de onlosmakelijk bij deze Overeenkomst horende tekeningen waarop de Bouwgrond is aangegeven, d.d. 28-8-2025, kenmerk 92530469, d.d. 28-8-2025, kenmerk 92530474, d.d. 28-8-2025, kenmerk 92530479 en d.d. 28-8-2025, kenmerk 92530483, welke als bijlage D bij deze Overeenkomst zijn gevoegd.

- u. Overeenkomst:
de onderhavige Optieovereenkomst.
 - v. Planning:
Het bij deze Overeenkomst opgenomen tijdschema voor de verdere uitwerking van het Bouwplan en voor het Tijdig tot stand komen van een Koopovereenkomst met betrekking tot de Bouwgrond.
 - w. Plangebied:
Europakwartier Noord, deelgebied Tuinen van Poort–noord, veld B, gebiedscode 4C2
 - x. Tender(procedure):
De door de Gemeente uitgeschreven tender(procedure) ‘166 grondgebonden woningen Veld B in deelgebied Tuinen van Poort–noord’ met kenmerk IA2026.01.07 die op 31 maart 2026 is uitgeschreven door de Gemeente door middel van een tenderleidraad inclusief bijlagen [OPTIONEEL: en bijbehorende Nota[’s] van Inlichtingen].
 - y. Tijdig:
binnen de in deze Overeenkomst voor het betrokken onderwerp aangegeven periode of voor de in deze Overeenkomst voor het betrokken onderwerp gestelde datum. Indien deze Overeenkomst geen uitsluitel geeft, binnen de daarvoor wettelijk gestelde periode of binnen een redelijkerwijze te stellen periode.
 - z. Toevalsvondsten:
ontploffbare oorlogsresten waarvan de aanwezigheid niet blijkt uit de in artikel 8 van deze Overeenkomst bedoelde onderzoek(en) maar na Notarieel Transport wel aanwezig blijkt te zijn in de Onroerende Zaak. In casu wordt niet bedoeld een toevalsvondst op grond van afdeling 19.2 (Archeologische toevalsvondst van algemeen belang) en/of afdeling 19.2a (Toevalsvondst van verontreiniging op of in de bodem) van de Omgevingswet).
 - aa. Voorlopig Ontwerp (VO):
het ontwerp van het Bouwplan dat minimaal omvat: het programma voor het gebouw onderverdeeld in m2 BVO op basis van het beoogde gebruik, massastudie, inrichting van de Bouwgrond (bebouwing, parkeren en eventuele overige voorzieningen), duurzaamheidsmaatregelen met bijbehorende Keuzemenu Natuurinclusief bouwen, GPR Gebouw–, BENG– en MPG– berekening(en), gevelbeelden en materiaalgebruik gevels. Het ontwerp dient te voldoen aan de geldende kaders als vermeld in het Beeldkwaliteitsplan Europakwartier Noord tuinstad in harmonie d.d. 25 augustus 2025 (concept) (bijlage E) voor de Bouwgrond.
3. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.

Artikel 2. Optierecht

1. De Gemeente verleent aan de Optienemer een Optierecht op de Bouwgrond gedurende de periode van het Optierecht die loopt vanaf 6 november 2026 (datum Definitieve Gunning) tot en met 5 januari 2028.

2. De Optienemer heeft te allen tijde het recht om deze Overeenkomst schriftelijk op te zeggen, zonder dat daaruit enige betalingsverplichting of boete voortvloeit, anders dan de Optievergoeding zoals bepaald in artikel 3 (Optievergoeding).

Artikel 3. Optievergoeding

1. Voor het verlenen van het Optierecht brengt de Gemeente een éénmalige Optievergoeding in rekening ten bedrage van € [BEDRAG] (zegge: BEDRAG UITGESCHREVEN euro)), vrij van btw en overdrachtsbelasting.

De Optievergoeding wordt aangemerkt als onlosmakelijk verbonden met de Koopprijs. Omdat over de Koopprijs geen btw is verschuldigd, is ook de Optievergoeding vrij van btw. Indien blijkt dat de Optievergoeding alsnog wordt aangemerkt als een zelfstandige prestatie, welke geen onderdeel uitmaakt van de Koopprijs, dan is de Optievergoeding onderworpen aan de heffing van omzetbelasting (btw). De Optievergoeding wordt dan geacht inclusief btw te zijn.

De Optienemer dient de Optievergoeding te voldoen binnen 30 dagen na de Definitieve Gunning. Voor de betaling van de Optievergoeding wordt de Optienemer separaat een factuur toegezonden. Het is de Optienemer niet toegestaan om in plaats van de Optievergoeding te voldoen een bankgarantie of een andere vorm van garantstelling aan de Gemeente te verstrekken.

2. Indien de Gemeente de Optievergoeding niet, niet Tijdig en/of niet volledig op haar rekening heeft ontvangen, vervalt het Optierecht van de Optienemer van rechtswege door het overschrijden van de betalingstermijn. De Gemeente is dan volledig vrij om de Bouwgrond aan (een) andere Gegadigde(n) aan te bieden.
3. Partijen zullen elkaar uit hoofde van deze Overeenkomst geen enkele andere vergoeding, schadevergoeding, rente of boete verschuldigd zijn.

Artikel 4. Schetsontwerp

1. De Bouwgrond is bestemd voor de realisatie van het door de Optienemer ingediende Schetsontwerp [NAAM SCHETSONTWERP] d.d. [DATUM] naar aanleiding van de Tender. Het ingediende Schetsontwerp, bestaande uit [PROGRAMMA OMSCHRIJVING INCLUSIEF PARKEREN], is als bijlage F aan deze Overeenkomst gevoegd.

2. Het Schetsontwerp 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 Schetsontwerp is toegevoegd als bijlage G bij deze Overeenkomst. Specifieke eigenschappen c.q. onderscheidende elementen waarop het Schetsontwerp hoog heeft gescoord, zijn onder andere (niet limitatief): [OPSOMMING].

Het is de Optienemer niet toegestaan om het Schetsontwerp, voordat deze voltooid en gebruiksklaar is, aan te passen anders dan zoals hierna beschreven in lid 3 van dit artikel.

3. De Optienemer kan slechts na voorafgaand overleg met en daartoe schriftelijk en uitdrukkelijk verkregen privaatrechtelijke instemming van de Gemeente in beperkte mate wijzigingen aanbrengen in het Schetsontwerp, zoals opgenomen in lid 1 en 2 van dit artikel. Partijen komen overeen dat dit slechts beperkte (ondergeschikte) wijzigingen kunnen betreffen, resulterend in tenminste een vergelijkbaar programma, vergelijkbare duurzaamheid en vergelijkbare kwaliteit. Om een beroep

te kunnen doen op deze beperkte (ondergeschikte) wijzigingen, moeten deze wijzigingen een direct gevolg zijn van verdere (bouwkundige en technische) uitwerking van het Schetsontwerp ten behoeve van het VO en DO.

4. Op deze Overeenkomst zijn van toepassing de tenderleidraad [OPTIONEEL: met de bijbehorende Nota[‘s] van Inlichtingen,] behorende bij de Tenderprocedure en de daarbij behorende en bij de Tender gepubliceerde bijlagen welke reeds in het bezit zijn van de Optienemer. De Optienemer verklaart door ondertekening van deze Overeenkomst bekend te zijn met genoemde documenten, een exemplaar hiervan te hebben ontvangen en met de inhoud hiervan in te stemmen en zich aan de genoemde documenten te (zullen) houden.

Artikel 5. VO, DO en Omgevingsvergunning Bouwen

1. Op basis van de Welstandsnota 2018 van de Gemeente, vastgesteld d.d. 12 juli 2018, is Europakwartier-Noord welstandsvrij, behoudens de eerstelijnsbebouwing langs de hoofdinfrastructuur. Vooruitlopend op de besluitvorming om Europakwartier Noord geheel welstandplichtig te maken, heeft de Gemeente een Kwaliteitsteam ingesteld voor het Plangebied waarin onder andere een afgevaardigde van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (voorheen genaamd “Welstandcommissie”) deelneemt. Daarnaast maakt de Gemeente gebruik van een Duurzaamheidsdeskundige voor de toetsing/beoordeling van (het Schetsontwerp,) het VO en het DO ten aanzien van integrale duurzaamheid, circulair bouwen en energiebewust bouwen. De uitspraken van het Kwaliteitsteam en de Duurzaamheidsdeskundige zijn privaatrechtelijk (niet publiekrechtelijk, zie daarvoor art. 15 “Slotbepalingen” lid 2 van deze Overeenkomst) bindend voor Partijen, tenzij daar in overleg tussen de afdelingsmanager Gebiedsontwikkeling van de Gemeente en directie(-leden) van Optienemer vanaf wordt geweken.
2. De Optienemer moet in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan een VO en een DO opstellen en compleet aan het Kwaliteitsteam en de Duurzaamheidsdeskundige van de Gemeente voorleggen. Daarbij geldt de onderstaande planning om in aanmerking te komen voor de koop van de Bouwgrond:
 - a. het VO dient op 8 februari 2027 (3 maanden na Definitieve Gunning) door de Gemeente te zijn ontvangen;
 - b. het DO dient op 16 juli 2027 (9 maanden na Definitieve Gunning) door de Gemeente te zijn ontvangen.

De uiterlijke datum voor het aanleveren van het VO is indicatief. Het Tijdig aanleveren van het DO is daarentegen een noodzakelijke voorwaarde om in aanmerking te kunnen komen voor de koop van de Bouwgrond. Na de privaatrechtelijke goedkeuring op het DO door de Gemeente, is de Optienemer verantwoordelijk voor het (Tijdig) aanvragen van een ontvankelijke Omgevingsvergunning Bouwen. De Optienemer is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het (Tijdig) verkrijgen van de benodigde goedkeuringen op het VO en DO. Indien de Optienemer afwijkt van de bovengenoemde planning, dan zijn de gevolgen hiervan – waaronder mogelijk het vervallen van het Optierecht in verband met het niet, niet Tijdig of niet volledig hebben voldaan aan de gestelde voorwaarden voor het aangaan van een Koopovereenkomst – geheel voor rekening en risico van de Optienemer.

3. Het VO en DO van het Schetsontwerp moeten bij de indiening, zoals bedoeld in het vorige lid, voldoen aan:
 - a. de door de Optienemer ten behoeve van de Definitieve Gunning gedane inschrijving;
 - b. de ruimtelijke en programmatische eisen uit de Tenderleidraad behorende bij de Overeenkomst en de in de Overeenkomst vervatte overige uitgangspunten en

- voorwaarden, inclusief bijlagen;
- c. het Inrichtingsplan (bijlage H) en het (concept) Beeldkwaliteitsplan Europakwartier Noord tuinstad in harmonie d.d. 25 augustus 2025 (bijlage I);
 - d. de producten zoals weergegeven in het overzicht d.d. 30 maart 2026 (bijlage J) die moeten worden aangeleverd ten behoeve van toetsing door het Kwaliteitsteam en de Duurzaamheidsdeskundige.
4. Het Kwaliteitsteam en de Duurzaamheidsdeskundige van de Gemeente zullen het akkoord op het VO en/of het DO onthouden indien het niet voldoet aan het bepaalde in artikel 4 (Schetsontwerp). Indien de Gemeente van oordeel is dat het VO en/of het DO strijdig is met het bepaalde in artikel 4 (Schetsontwerp), dan deelt zij dit gemotiveerd mede aan de Optienemer. De Optienemer dient er vervolgens zorg voor te dragen dat het VO en/of het DO binnen vier weken na de in de vorige zin bedoelde mededeling zodanig wordt aangepast dat de Gemeente alsnog kan instemmen.
 5. Het Kwaliteitsteam en de Duurzaamheidsdeskundige van de Gemeente dienen binnen zes weken na ontvangst van een VO of DO een toetsing uit te voeren van het ingediende VO of DO. Deze toetsing laat onverlet dat de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan voor rekening en risico van de Optienemer plaatsvinden en dat de Optienemer verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van het VO en DO.
 6. De Optienemer zal niet eerder een aanvraag Omgevingsvergunning Bouwen voor alle 166 woningen indienen dan nadat het DO privaatrechtelijk door het Kwaliteitsteam en de Duurzaamheidsdeskundige van de Gemeente is goedgekeurd. De Omgevingsvergunning(en) Bouwen word(t)(en) volledig en ontvankelijk ingediend conform goedgekeurd(e) DO('s). 'Ontvankelijk' betekent in dit verband dat de vergunningsaanvraag compleet, inhoudelijk correct en volledig moet zijn en zodanig, dat deze in redelijkheid vergund moet kunnen worden binnen de alsdan geldende publiek- en privaatrechtelijke kaders.
 7. De Optienemer is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het (Tijdig) indienen en verkrijgen van de benodigde Omgevingsvergunning Bouwen en eventuele overige vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, et cetera, benodigd voor het realiseren van het Bouwplan. Op basis van de Omgevingsregeling kan de Optienemer 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 voor de Omgevingsvergunning Bouwen. De Optienemer dient zich ter zake van deze verplichting nader te informeren bij het bevoegd gezag.

Artikel 6. Koop

1. De Koopprijs voor de Bouwgrond ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan bedraagt € 32.086.500,- (zegge: tweeëndertig miljoen zesentachtigduizend vijfhonderd euro), voor 99,5% vrij van btw en overdrachtsbelasting.
2. De Optievergoeding wordt niet verrekend met de Koopprijs, noch met eventuele andere financiële verplichtingen die uit deze Overeenkomst en/of de Koopovereenkomst voortvloeien.
3. De Optienemer kan niet eerder overgaan tot het sluiten van een Koopovereenkomst dan nadat de Optienemer Tijdig een volledige en ontvankelijke aanvraag Omgevingsvergunning Bouwen heeft ingediend bij de Gemeente, afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (via het

Omgevingsloket), conform het door de Gemeente goedgekeurde DO. ‘Ontvankelijk’ betekent in dit verband dat de vergunningsaanvraag compleet, inhoudelijk correct en volledig moet zijn en zodanig, dat deze in redelijkheid vergund moet kunnen worden binnen de alsdan geldende publiek- en privaatrechtelijke kaders.

4. Uiterlijk op 6 december 2027³ zal de Optienemer de Gemeente schriftelijk meedelen of hij, onder de voorwaarden zoals gesteld in deze Overeenkomst en de bijgevoegde Koopovereenkomst, voor koop van de Bouwgrond in aanmerking wenst te komen. Deze voorwaarden zijn niet onderhandelbaar. Indien de Optienemer wenst over te gaan tot koop van de Bouwgrond (onder de gestelde voorwaarden in deze Overeenkomst en de Koopovereenkomst) én – naar uitsluitend oordeel van de Gemeente – voldoet aan alle voorwaarden en verplichtingen uit deze Overeenkomst, dan stuurt de Gemeente de Optienemer de Koopovereenkomst toe. De Optienemer zal de Koopovereenkomst voor de Bouwgrond uiterlijk vóór het einde van het Optierecht ondertekenen.
5. De Koopovereenkomst dient uiterlijk op 5 januari 2028⁴ door de Optienemer te zijn ondertekend en te zijn ontvangen door de Gemeente. Indien de ondertekende Koopovereenkomst voor de Bouwgrond niet of niet Tijdig is ontvangen door de Gemeente, vervalt het Optierecht van de Optienemer van rechtswege door het enkel overschrijden van de periode van het Optierecht. De Gemeente is dan volledig vrij om de Bouwgrond aan (een) andere Gegadigde(n) aan te bieden.
6. In de Koopovereenkomst is opgenomen dat ten aanzien van het Notarieel Transport van de Bouwgrond, deze zal plaatsvinden binnen twee (2) maanden na de datum waarop de Omgevingsvergunning Bouwen voor het Bouwplan (op basis van het goedgekeurde DO) is verleend, doch uiterlijk op 9 juni 2026⁵. Indien de Optienemer (in de Koopovereenkomst: de Koper) ervoor kiest om het Notarieel Transport van de Onroerende Zaak gefaseerd plaats te laten vinden, dan zal het Notarieel Transport van Onroerende Zaak I (een gedeelte van de Bouwgrond) plaatsvinden binnen twee (2) maanden na de datum waarop de Omgevingsvergunning Bouwen voor het Bouwplan is verleend, doch uiterlijk op 9 juni 2028⁶ en het Notarieel Transport van Onroerende Zaak II (het andere gedeelte van de Bouwgrond) op uiterlijk 31 december 2028.

Artikel 7. Nutsvoorzieningen

Ter verduidelijking van het bepaalde in artikel 2.9 (Aansluitplicht Nutsvoorzieningen) van de Algemene Verkoopvoorwaarden geldt dat de Gemeente geen enkele verplichting heeft en niet aansprakelijk is in verband met het verkrijgen van een aansluiting op en een (toereikende) voorziening van de overige Nutsvoorzieningen (anders dan de riolering) die door de exploitanten van deze Nutsvoorzieningen in het openbaar gebied en/of op de Bouwgrond worden of zijn aangelegd (waarbij Partijen verwijzen naar de in overwegingen omschreven netcongestie). Dit zal worden uitgewerkt in de Koopovereenkomst en vervolgens als kwalitatieve verplichting dan wel, voor zover dit niet mogelijk is, met kettingbeding in de koopovereenkomst en notariële akte worden opgenomen.

Artikel 8. Ontploffbare oorlogsresten

1. Het bureau RPS Explosives Engineering Services heeft vooronderzoek uitgevoerd naar ontploffbare oorlogsresten voor de provincie Flevoland. Naar aanleiding van en in aanvulling op dit vooronderzoek, heeft de Gemeente binnen haar gemeentegrenzen uit voorzorg nader

³ Eén maand voor het verloop van het optierecht, of bij voorkeur eerder, dient de Optienemer aan te geven al dan niet over te willen gaan tot koop.

⁴ De koopovereenkomst dient uiterlijk op de laatste dag van de optieperiode ondertekend door Optienemer door de gemeente ontvangen te zijn.

⁵ Uiterlijk 6 maanden na ondertekenen van de Koopovereenkomst

⁶ Uiterlijk 6 maanden na ondertekenen van de Koopovereenkomst

(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 Bouwgrond bevindt zich in hoog verdacht gebied. Dit betekent dat er een opsporingsonderzoek is voorgeschreven, één en ander conform voornoemde beleidsregel.

2. In opdracht en voor rekening van de Gemeente is een opsporingsonderzoek door een CS-OO gecertificeerd bedrijf uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Bouwgrond. De rapportage is als bijlage K aan deze Overeenkomst gehecht. Hieruit blijkt dat er ten aanzien van ontplofbare oorlogsresten geen beperkingen gelden voor bebouwing van de Bouwgrond.
3. De Bouwgrond is op 23 september 2025 door (het bevoegde gezag van) de Gemeente vrijgegeven voor bebouwing, welke vrijgave als bijlage K bij deze Overeenkomst is opgenomen.
4. De Gemeente garandeert op geen enkele wijze dat de Bouwgrond geheel vrij is van ontplofbare oorlogsresten. Indien Partijen overgaan tot het sluiten van een koopovereenkomst en vervolgens overgaan tot notarieel transport van de Bouwgrond, dan komt het (rest)risico van aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten, welke aanwezigheid niet blijkt uit de hiervoor bedoelde onderzoek(en) maar na notarieel transport wel aanwezig blijkt te zijn (de zgn. 'Toevalsvondsten'), voor rekening en risico van de Optienemer. De Optienemer kan de Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen en vrijwaart de Gemeente van vorderingen van (door de Optienemer ingeschakelde) derden ter zake. De Optienemer heeft ter zake van de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Bouwgrond geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens de Gemeente. Tussen de Gemeente en de Optienemer geldt in dit geval – in afwijking van het voorgaande – de aanvullende afspraak dat de kosten van een eventueel benodigde ruiming van zgn. 'Toevalsvondsten' voor rekening van de Gemeente komen. Deze aanvullende afspraak over het betalen van de ruimingskosten door de Gemeente geldt exclusief tussen de Gemeente en de Optienemer en kan niet worden doorgelegd aan eventuele (rechts)opvolgers van de Optienemer.
5. Bij het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten in de Bouwgrond (de zgn. 'Toevalsvondsten'), neemt de Optienemer het 'Protocol toevalsvondst ontplofbare oorlogsresten' in acht, die is bijgevoegd als bijlage L en informeert de Optienemer de Gemeente te dien aanzien per omgaande. Dit protocol wordt door Optienemer voorafgaand aan de geplande werkzaamheden aan diens aannemer/opdrachtnemer en zijn/haar uitvoerend personeel voorgelegd. Optienemer blijft zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor de beoordeling van de noodzaak tot nader onderzoek en de uitvoering hiervan in het kader van vigerende wet- en regelgeving (waaronder, doch niet uitsluitend Arbo-wetgeving).
6. De eventuele aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Bouwgrond, zoals bedoeld in dit artikel doet geen afbreuk aan de Bouwrijpe Staat van de Bouwgrond als bedoeld in de Algemene Verkoopvoorwaarden. Eventueel in de Bouwgrond 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 Algemene Verkoopvoorwaarden.

7. Indien de Optienemer binnen de termijn van het Optierecht overgaat tot koop van de Bouwgrond, dan zal het bovenstaande alsmede eventuele aanvullende afspraken in het kader van ontplofbare oorlogsresten, onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst.

Artikel 9. Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

1. Op deze Overeenkomst is de Beleidsregel Wet BIBOB gemeente Almere 2017 (hierna: 'de(z) Beleidsregel') van toepassing. Door ondertekening verklaart de Optienemer kennis te hebben genomen van en zich te conformeren aan deze Beleidsregel.
2. De Gemeente kan de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden, beëindigen, wijzigen, opzeggen of vernietigen zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - a. Er sprake is van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardebare voordelen te benutten dan wel dat in of met de Bouwgrond 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 Optienemer in relatie staat tot strafbare feiten dan wel dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - c. De Optienemer heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente dan wel door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
 - d. In het kader van de Wet Bibob één of meer vergunningen, benodigd voor de realisatie van het Bouwplan, niet word(t)(en) afgegeven dan wel word(t)(en) ingetrokken.
3. De begrippen 'gevaar', 'strafbare feiten' en 'feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden' hebben in deze Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

Artikel 10. Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid, change of control

1. Deze Overeenkomst levert voor de Optienemer slechts strikt persoonlijke rechten en verplichtingen op. Het is de Optienemer 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 Optienemer over te dragen aan één of meer anderen onder meer doch niet uitsluitend door uitgifte, overdracht of andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, dan wel door fusie of splitsing.Aan de hiervoor in lid 1 van dit artikel bedoelde privaatrechtelijke toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden.
2. De Gemeente is in geen geval verplicht tot het verlenen van medewerking aan een eventuele overdracht van rechten, verplichtingen en/of zeggenschap, alsmede inbreng of onttrekking als

hiervoor onder lid 1 van dit artikel bedoeld, als zij hier geen voorafgaande schriftelijke privaatrechtelijke toestemming voor heeft gegeven. De Optienemer en/of derden kunnen aan een dergelijke overdracht, inbreng of onttrekking jegens de Gemeente geen rechten ontlennen. Indien de Optienemer een overdracht van rechten, verplichtingen en/of zeggenschap, alsmede inbreng of onttrekking als hiervoor bedoeld tracht te realiseren, zonder over de daarvoor vereiste schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente te beschikken, dan is deze Overeenkomst door dat enkele feit van rechtswege beëindigd.

Artikel 11. Hoofdelijke aansprakelijkheid (OPTIONEEL)

Indien in de Overeenkomst meer dan één natuurlijke en/of rechtspersoon als de Optienemer staat genoemd, zijn deze natuurlijke en/of (rechts)personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit deze Overeenkomst.

Artikel 12. Communicatie belanghebbenden

1. De Optienemer is, geheel voor eigen rekening en risico, verantwoordelijk voor de vroegtijdige informatievoorziening naar en participatie⁷ van omwonenden en andere belanghebbenden ten aanzien van de planvorming, ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan, conform de Participatienota van Almere.
2. De Optienemer zal de Gemeente op de hoogte houden van de informatievoorziening en het participatietraject en haar, waar nodig, hierbij betrekken.

Artikel 13. Onvoorziene omstandigheden

Partijen komen hierbij uitdrukkelijk overeen dat de interne (financiële) situatie van de Optienemer 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 Optienemer ligt.

Artikel 14. Einde van de Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst komt van rechtswege te vervallen bij het sluiten van een Koopovereenkomst voor de Bouwgrond. De Optievergoeding wordt niet verrekend met de Koopprijs, noch met eventuele andere financiële verplichtingen die uit deze Overeenkomst en/of de Koopovereenkomst voortvloeien.
2. Deze Overeenkomst eindigt door schriftelijke opzegging c.q. beëindiging:
 - a. door de Gemeente indien de Optienemer één of meerdere verplichtingen uit deze Overeenkomst niet, niet volledig of niet Tijdig nakomt, dan wel indien gedurende de optierecht zwaarwegende bezwaren tegen de (mede)Optienemer(s) blijken te bestaan of ontstaan. Deze kunnen onder andere voortvloeien uit toetsing van de (mede)Optienemer(s) aan de wet Bibob. Indien vóór de in artikel 2 (Optierecht) genoemde vervaldatum van het Optierecht al blijkt dat de Optienemer niet, niet volledig of niet Tijdig aan de verplichtingen uit deze Overeenkomst kan of wil voldoen, dan is de Gemeente vanaf dat moment bevoegd de Overeenkomst schriftelijk op te zeggen c.q. te beëindigen.
 - b. door de Optienemer overeenkomstig het bepaalde in artikel 2 (Optierecht).
3. Voorts eindigt deze Overeenkomst van rechtswege:

⁷. Zie [Almeerse Participatienota](#).

- a. indien de Optienemer zijn rechten en/of verplichtingen uit deze Overeenkomst aan een derde heeft overgedragen of gecedeerd;
 - b. de Optienemer in staat van faillissement wordt verklaard, of surséance van betaling, faillissement of wettelijke schuldsanering van de Optienemer is aangevraagd; dan wel
 - c. wanneer er executoriaal beslag op zaken en vermogensrechten van de Optienemer wordt gelegd; dan wel
 - d. sprake is van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap.
 - e. indien de Optievergoeding niet, niet Tijdig en/of niet volledig is betaald; of
 - f. door het verstrijken van de periode van het Optierecht.
4. Indien de Overeenkomst en/of het Optierecht op (één van) de hiervoor in lid 2 en/of lid 3 van dit artikel aangegeven wijze(n) eindigt, herneemt de Gemeente haar volledige vrijheid van handelen met betrekking tot de Bouwgrond. Alle aanspraken van de Optienemer vervallen daarmee. De Gemeente is niet gehouden om voor dit verlies in welke vorm dan ook compensatie te bieden. Alle door de Optienemer geleden schade en gemaakte kosten komen geheel voor rekening van de Optienemer. De Optienemer doet jegens de Gemeente afstand van elke aanspraak op schadevergoeding.
5. Het bepaalde in lid 2 en/of 3 van dit artikel laat onverlet de verplichting van de Optienemer om de Optievergoeding aan de Gemeente te voldoen. Deze verplichting blijft bestaan, ook na het eindigen van deze Overeenkomst. De reeds betaalde Optievergoeding wordt nimmer gerestitueerd.

Artikel 15. Slotbepalingen

1. Deze Overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
2. De Gemeente behoudt bij de nakoming van wat in onderhavige Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van onder meer de fysieke leefomgeving-, Woningwet- en milieubeheerprocedures. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal en kan zijn indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van onderhavige Overeenkomst.
3. Alle geschillen die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, daaronder begrepen mede die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot een oplossing voor het geschil, worden voorgelegd aan de Rechtbank Midden-Nederland.
4. Eventuele aantekeningen, wijzigingen en/of aanvullingen aangebracht door de Optienemer op de Overeenkomst hebben geen rechtskracht tenzij door de Gemeente uitdrukkelijk geaccepteerd door het plaatsen van haar paraaf bij de betreffende aantekening, wijziging en/of aanvulling.

Artikel 16. Bijlagen

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

van onderhavige Overeenkomst.

- A. Uittreksel KvK d.d. [DATUM];
 - B. Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Almere 2019 inclusief Allonge;
 - C. Definitief Ontwerp d.d. [DATUM], met kenmerk [NUMMER];
 - D. Uitgiftetekeningen d.d. 28-8-2025, met kenmerk 92530469, d.d. 28-8-2025, met kenmerk 92530474, d.d. 28-8-2025, met kenmerk 92530479, d.d. 28-8-2025, met kenmerk 92530483;
 - E. Voorlopig Ontwerp d.d. [DATUM], met kenmerk [NUMMER];
 - F. [SCHETSONTWERP] d.d. [DATUM], met kenmerk [NUMMER];
 - G. Toelichting op het Schetsontwerp d.d. [DATUM];
 - H. Inrichtingsplan d.d. [DATUM];
 - I. Beeldkwaliteitsplan Europakwartier Noord tuinstad in harmonie d.d. 25-08-2025 (concept);
 - J. Overzicht aan te leveren producten Kwaliteitsteam d.d. 30-03-2026;
 - K. Rapportage en vrijgave Stadsbos Noord d.d. 23-09-2025;
 - L. Protocol toevalsvondst OO.
2. Enige verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlagen en vice versa.
3. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze Overeenkomst en de bijlagen, gaat deze Overeenkomst vóór de bijlagen.

Aldus opgemaakt en ondertekend,

Plaats: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Datum: _____

De Gemeente:

De Optienemer:
