

**CONCEP OPTIEOVEREENKOMST 185 WONINGEN DE DROOGMAKERIJ
NOBELHORST**

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 optieovereenkomst 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**';

en

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

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

Nemen het volgende in overweging:

- De Gemeente heeft op 10 april 2026 de Tender(procedure) “185 woningen de Droogmakerij” uitgeschreven voor Nobelhorst Fase 3, Veld 18a, door middel van een tenderleidraad inclusief bijlagen en 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 185 woningen op de Bouwgrond in Nobelhorst fase 3, Veld 18a.
- Diverse partijen hebben zich voor eigen rekening en risico ingeschreven voor deze Tender, waaronder ook de Optienemer;
- Na beoordeling¹ 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] bericht van 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;

¹ Als sprake is geweest van een loting, dan de tekst waar nodig aanpassen.

- 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 en is deze feitelijk tot stand gekomen;
- De Optienemer zal binnen de termijn van het Optierecht zijn Bouwplan voor de Bouwgrond verder uitwerken door middel van 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 hiernavolgende definities maken integraal deel uit van deze Optieovereenkomst.
 - a. Algemene Verkoopvoorwaarden:

de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Almere (vastgesteld bij collegebesluit van 18 december 2018) inclusief de Allonge “antispeculatiebeding bij de AV 2019” (vastgesteld bij collegebesluit van 24 juni 2025). De Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 inclusief Allonge zijn als bijlage C toegevoegd aan deze Overeenkomst.
 - b. Bouwgrond:

het gedeelte van het Plangebied ter grootte van totaal circa 20.840 m², kadastraal bekend als Gemeente Almere, sectie C, nummer 9753 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend als Van 't Hof laan te Almere, dat te zijner tijd ten behoeve van de daarop geplande bebouwing kan worden uitgegeven, een en ander zoals is aangegeven op de Uitgiftetekeningen met nummers: 92530486, 92530492, 92530500, 92530505, 92530509 en 92530513
 - c. Bouwplan:

een plan voor bebouwing en inrichting van de Bouwgrond dat is omschreven in en voldoet aan het bepaalde in het uitgewerkte en goedgekeurde Definitief Ontwerp.
 - d. Definitief Ontwerp (DO):

het plan voor bebouwing en inrichting van de Bouwgrond (o.a. Programma en ontwerp), welk plan ingediend wordt bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning Bouwen. Het Definitief Ontwerp zal later als bijlage C aan de Koopovereenkomst worden gevoegd.
 - e. BVO:

Bruto–vloeroppervlakte, conform NEN 2580 (versie NEN 2580:2007/C1:2008).

- f. Definitieve Gunning:
Het moment dat de Gemeente de bindende en onvoorwaardelijke bieding van de winnende inschrijver daadwerkelijk aanvaardt. Aanvaarding vindt plaats door verzending van een ondertekende schriftelijke verklaring aan de winnende inschrijver.
- g. GO:
Gebruikersoppervlakte, conform NEN 2580 (versie NEN 2580:2007/C1:2008).
- h. Inschrijver:
onderneming (rechtspersoon) die een Inschrijving doet of heeft gedaan en in deze Overeenkomst Optienemer is.
- i. Inschrijving:
de aanbieding (offerte) van de Inschrijver / Optienemer.
- j. Koopprijs:
het op basis van de Koopovereenkomst verschuldigde bedrag voor de Bouwgrond, te voldoen bij het notarieel transport van de Bouwgrond.
- k. Koopovereenkomst:
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. Omgevingsplan:
het vigerende Omgevingsplan van Almere, als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet.
- m. 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.
- n. Omgevingsvergunning Bouwen:
De omgevingsvergunning voor een (ruimtelijke) omgevingsplanactiviteit (zoals is bedoeld in artikel 5.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet) en de omgevingsvergunning voor een (technische) bouwactiviteit (zoals bedoeld in artikel 5.1 lid 2 sub a van de Omgevingswet) of de bouwmelding voor het verrichten van een bouwactiviteit (zoals bedoeld in artikel 2.18 van het Besluit bouwwerken leefomgeving).
- o. 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.
- p. Optievergoeding:
het éénmalige vergoeding, 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.
- q. Uitgiftetekening:

de onlosmakelijk bij deze Overeenkomst horende tekeningen waarop de Bouwgrond is aangegeven, d.d. 26 januari 2026 met kenmerk 92530486, 92530492, 92530505 en 92530509, d.d. 26 januari 2026 laatst gewijzigd 3 maart 2026 92530500, , en 92530513 welke als bijlagen **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** bij deze Overeenkomst is gevoegd.

- r. Overeenkomst:
de onderhavige Optieovereenkomst.
- s. 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.
- t. Plangebied:
Nobelhorst fase 3 Veld 18a De Droogmakerij met gebiedscode5F4
- u. Schetsontwerp (SO):
het uitwerkingsniveau van het in te dienen Schetsplan en het overige woningbouwprogramma. Het Schetsontwerp (SO) is de eerste ontwerpfase binnen het bouwkundig ontwerpproces waarin de ruimtelijke hoofdopzet, functionele indeling, globale verschijningsvorm en materialisering van een gebouw/gebouwen worden onderzocht en vastgelegd. In het SO worden de belangrijkste uitgangspunten vertaald naar onder andere, maar niet uitsluitend conceptuele tekeningen, massastudies en principedetails.
- v. Schetsplan:
Het door de Optienemer ingediende plan dat deel uitmaakte van de Inschrijving en welke als bijlage @@ aan deze Overeenkomst is gevoegd.
- w. Tender(procedure):
De door de Gemeente uitgeschreven tender(procedure) '185 woningen De Droogmakerij Nobelhorst' met kenmerk IA2026.01.06 die op 10 april 2026 is uitgeschreven door de Gemeente door middel van een tenderleidraad inclusief bijlagen en bijbehorende Nota's van Inlichtingen.
- x. 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.
- y. Toevalsvondsten:
ontplofbare 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).
- z. 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) gevelbeelden en materiaalgebruik gevels. Het ontwerp dient te voldoen aan de geldende kaders als vermeld in het Beeldkwaliteitsplan Bouwveld 18 Nobelhorst en het Schetsplan dat door Optienemer is ingediend bij de Inschrijving van de Tender welke als bijlage @@ en bijlage @@ bij deze Overeenkomst zijn gevoegd.

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 24 november 2026 (verwachte datum Definitieve Gunning) tot en met 15 oktober 2027.
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 BIEDING] (zegge BEDRAG UITGESCHREVEN euro), vrij van btw en overdrachtsbelasting

De Optievergoeding wordt aangemerkt als onderdeel van de Koopprijs. Omdat over de Koopprijs geen btw is verschuldigd, is ook de Optievergoeding vrij van btw.

De Optienemer dient de Optievergoeding te voldoen binnen 30 kalenderdagen na de Definitieve Gunning. Voor de betaling van de Optievergoeding wordt de Optienemer separaat een factuur toegezonden². 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. De in lid 1 van deze bepaling genoemde termijn van 30 dagen is een fatale termijn. Indien de Gemeente de Optievergoeding niet, niet Tijdig en/of niet volledig op haar rekening heeft ontvangen, is Optienemer in verzuim en 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 verplicht zijn.

Artikel 4. Bouwplan

1. De Bouwgrond is bestemd voor de realisatie van het door de Optienemer ingediende Schetsplan dat onderdeel uitmaakte van de Inschrijving. Het Schetsplan [NAAM SCHETSONTWERP] d.d.

² Factuur wordt meegezonden bij het toezenden van de Optieovereenkomst. Met de financiële administratie is afgestemd dat bij voorlopige gunning de benodigde werkzaamheden alvast worden opgestart, zodat bij definitieve gunning de factuur direct naar de Optienemer kan worden verzonden.

[DATUM] bestaat uit 91 woningen, welke als bijlage B aan deze Overeenkomst is gevoegd. Het Schetsplan zal door Optienemer worden uitgewerkt naar een Bouwplan voor alle 185 woningen.

2. Het Schetsplan is als winnend ontwerp uit de Tender naar voren gekomen op basis van de specifieke eigenschappen c.q. onderscheidende elementen van het ontwerp. Die specifieke eigenschappen c.q. onderscheidende elementen zijn in de toelichting op de beoordeling van het ontwerp omschreven. De toelichting op de beoordeling van het ontwerp is toegevoegd als bijlage [LETTER] bij deze Overeenkomst. Specifieke eigenschappen c.q. onderscheidende elementen waarop het Schetsplan hoog heeft gescoord, zijn onder andere (niet limitatief): [OPSOMMING]. Het is de Optienemer niet toegestaan om het Schetsplan anders uit te werken in het Bouwplan en ook daarna, voordat deze voltooid en gebruiksklaar is. Aanpassingen in de uitwerking naar het Bouwplan en daarna mag alleen als voldaan is aan het gestelde zoals 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 de uitwerking van het Schetsplan naar het Schetsontwerp, VO, DO en uiteindelijke Bouwplan, zoals opgenomen in lid 1 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 Schetsplan uit de Tender.
4. Op deze Overeenkomst zijn van toepassing de tenderleidraad 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 bekend te zijn met genoemde documenten, een exemplaar hiervan te hebben ontvangen en met de inhoud van genoemde documenten in te stemmen en zich aan de genoemden documenten te (zullen) houden.

Artikel 5. VO, DO en Omgevingsvergunning Bouwen

1. De Optienemer moet in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan een VO en een DO opstellen en compleet aan [het Beeldregieteam // Kwaliteitsteam van] de Gemeente voorleggen. Daarbij geldt de onderstaande planning om in aanmerking te komen voor de koop van de Bouwgrond:
 - a. het VO voor Eerste Fase dient 24 maart 2027, 4 maanden na Definitieve Gunning door de Gemeente te zijn ontvangen;
 - b. Het VO voor Tweede Fase dient 24 juni, 7 maanden na Definitieve Gunning door de Gemeente te zijn ontvangen.
 - c. het DO voor Tweede Fase dient 24 juni 2027, 7 maanden na Definitieve Gunning door de Gemeente te zijn ontvangen.
 - d. Het DO voor Tweede Fase dient 24 september, 10 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 van zowel ^{de} Eerste Fase als de Tweede Fase 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.
2. Het VO en DO van het Bouwplan 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;
 3. Het Beeldkwaliteitsteam van de Gemeente zal haar akkoord op het VO en/of het DO onthouden indien het niet voldoet aan het bepaalde in artikel 4 (Bouwplan). Indien de Gemeente van oordeel is dat het VO en/of het DO strijdig is met het bepaalde in artikel 4 (Bouwplan), 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.
 4. Het Beeldkwaliteitsteam van de Gemeente dient 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.
 5. De Optienemer zal niet eerder een aanvraag Omgevingsvergunning Bouwen indienen dan nadat het DO van Eerste Fase respectievelijk Tweede Fase privaatrechtelijk door het Beeldkwaliteitsteam 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.
 6. 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 realisatie en exploitatie van 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 € 22.675.000,- (zegge: tweeëntwintigmiljoen zeshonderdvijfenzeventigduizend euro), 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:

- a. een volledige en ontvankelijke aanvraag Omgevingsvergunning Bouwen heeft ingediend voor Eerste Fase bij de Gemeente, afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, 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, en;
 - b. een DO voor Tweede Fase, conform artikel 5 lid 1 sub d, door de Gemeente is ontvangen en deze voldoet aan het gestelde in artikel 5 lid 2.
4. Uiterlijk op 15 oktober 2027 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 1 november 2027 door de Optienemer ondertekend te zijn ontvangen door de Gemeente. Indien de Koopovereenkomst voor de Bouwgrond niet of niet Tijdig door de Optienemer ondertekend 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.

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 (voor)onderzoek uitgevoerd naar mogelijke verdachte gebieden met ontploffbare oorlogsresten (het onderzoeksrapport is op te vragen bij de Gemeente). Op basis van dit onderzoek is een beleidsregel opgesteld ‘Beleidsregel Omgaan met Ontploffbare Oorlogsresten’, te vinden via: <https://almere.notubiz.nl/document/13219316/2>. In deze beleidsregel zijn de gronden in Almere gecategoriseerd in hoog verdacht gebied, verdacht gebied en onverdacht gebied. De Bouwgrond bevindt zich in verdacht gebied. Dit betekent dat er géén opsporingsonderzoek is voorgeschreven (één en ander conform voornoemde beleidsregel), maar de Optienemer is wel verplicht om diens aannemer/opdrachtnemer te informeren overeenkomstig het bepaalde in lid 6.3 van dit artikel.

2. 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.
3. 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 [LETTER] 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).
4. 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.
5. 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(ze) 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 waardeerbare 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 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 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 ontleen. 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

Indien in de Overeenkomst meer dan één rechtspersoon als de Optienemer staat genoemd, zijn deze rechtspersonen 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 participatie 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:
 - 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.
Bijlage A – Uitgiftetekeningen d.d. [DATUM], met kenmerk [NUMMER];
Bijlage B – Schetsplan d.d. [DATUM], met kenmerk [NUMMER];
Bijlage C – Beeldkwaliteitsplan Bouwveld 18 d.d. 17 oktober 2025
Bijlage D – Protocol toevalsvondst OOO
Bijlage E – Algemene Verkoopvoorwaarden 2019
Bijlage F – Erratum AV 2019
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 in tweevoud en ondertekend,

Plaats: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Datum: _____

De Gemeente:

De Optienemer:
