

ANNEXEN

Openbare ruimte en grondwerk SUV-kavel DUIN

Aanbesteder:	Gemeente Almere
Datum:	10 september 2026
Referentienummer:	IA2025.02.05
Versie:	1.0

Inhoudsopgave

Blz.

Annex I	De vergunning, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen die door de Opdrachtgever moeten worden verkregen.....	3
Annex II	De planning	4
Annex III	Het acceptatieplan	5
Annex IV	Het toetsingsplan Ontwerpwerkzaamheden.....	6
Annex V	De vrijkomende materialen.....	7
Annex VI	Het overzicht van werkzaamheden die door Nevenopdrachtnemers worden verricht alsmede van de tijdstippen waarop zij worden uitgevoerd	8
Annex VII	De verrekening van wijzigingen van lonen, sociale lasten, prijzen, huren en vrachten	9
Annex VIII	De stelposten	10
Annex IX	(format) De bankgarantie openbare ruimte en grondwerk Duin SUV	11
Annex X	De verzekeringen	14
Annex XI	De geschillenregeling Raad van Deskundigen	15
Annex XII	De informatie zoals bedoeld in § 3 lid 1 sub a UAV-GC 2025	16

Annex I

De vergunning, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen die door de Opdrachtgever moeten worden verkregen

Er zijn geen vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en/of toestemmingen die door de Opdrachtgever verkregen moeten worden. Eventuele vergunning/toestemming/beschikkingen die nodig zijn voor de realisatie van het Werk dienen door Opdrachtnemer te worden aangevraagd en verkregen

Annex II

De planning

Met inachtneming van het gestelde in § 7 UAV-GC 2005 dient de Opdrachtnemer bij de uitvoering van de Overeenkomst de volgende data en de eventueel in de Vraagspecificatie daarop betrekking hebbende eisen in acht te nemen.

Nr.	Onderdeel van het Werk	Toelichting en eisen	Mijlpaal
1	Start werkzaamheden openbare ruimte en grondwerk		Niet eerder dan na een succesvolle, door Opdrachtgever geaccepteerde Praktijktest dakbedekking
2	Oplevering Werk, Werkzaamheden (nadat het opleverdossier door Opdrachtgever is geaccepteerd conform bepaalde in annex III)		openbare ruimte en grondwerk fase 1 en fase 2: Fase 1: uiterlijk 9 maanden na oplevering van de eerste woning in Fase 1 Fase 2: uiterlijk 9 maanden na oplevering van de eerste woning in Fase 2

Zie verder voor mijlpalen die ook relevant zijn voor de planning:

- annex III, IV
- de Optieovereenkomst; en
- de Koopovereenkomst, evenals
- het tijdig door Opdrachtnemer verkrijgen van alle voor het Werk noodzakelijk te verkrijgen vergunningen, toestemmingen ontheffingen etc.

Annex III Het acceptatieplan

Document(en) ter Acceptatie	Uiterste moment indienen door de Opdrachtnemer	Aantal exemplaren	Acceptatietermijn van de Opdrachtgever	Eisen
Projectmanagement				
(Geactualiseerde) Projectplanning	Voorafgaand aan start realisatie openbare ruimte en grondwerk	2 hardcopy 1 digitaal	10 Werkdagen	Vraagspecificatie deel II, paragraaf 3-5
Omgevingsmanagement				
Voorlopig Ontwerp	Conform Optieovereenkomst	2 hardcopy 1 digitaal	Zie Optie overeenkomst	Vraag specificatie deel I
Definitief Ontwerp Fase 1	Conform Optieovereenkomst	2 hardcopy 1 digitaal	Zie Optie overeenkomst	Vraagspecificatie deel I
Definitief Ontwerp Fase 2	Conform Koopovereenkomst	2 hardcopy 1 digitaal	Zie Koop overeenkomst	Vraagspecificatie deel I
Opleverdossier Project	14 dagen voorafgaand aan het verzoek tot aanvaarding / oplevering van openbare ruimte en grondwerk	2 hardcopy 1 digitaal	60 Werkdagen	Vraagspecificatie deel II,

Annex IV Het toetsingsplan Ontwerpwerkzaamheden

Deze annex bevat het toetsingsplan zoals bedoeld in artikel 11 van de Basisovereenkomst.

Document(en) ter toetsing	Uiterlijk moment indienen	Aantal exemplaren	Eisen
Omgevingsmanagement			
Ecologisch werkprotocol	Voorafgaand aan betreffende Werkzaamheden	2 hardcopy 1 digitaal	Vraagspecificatie deel II

Annex V

De vrijkomende materialen

Zie artikel 8 Basisovereenkomst.

**Annex VI Het overzicht van werkzaamheden die door Nevenopdrachtnemers worden verricht
alsmede van de tijdstippen waarop zij worden uitgevoerd**

Zie artikel 9 Basisovereenkomst.

Annex VII

De verrekening van wijzigingen van lonen, sociale lasten, prijzen, huren en vrachten

Niet van toepassing; zie artikel 10 Basisovereenkomst

Annex VIII

De stelposten

Niet van toepassing.

Wij, **[naam bank]**, gevestigd te [plaats], hierna: **de Bank**, stellen ons onherroepelijk en onvoorwaardelijk garant jegens:

Gemeente Almere, gevestigd te Almere, Stadhuisplein 1, hierna: **de Begunstigde**, voor de verplichtingen van:

[naam Opdrachtnemer], gevestigd te [adres], KvK [nummer], hierna: **de Opdrachtnemer**,

uit hoofde van de op [datum] gesloten koopovereenkomst betreffende project DUIN, Kop Zuid Kavel SUV dat als doel heeft de verkoop van bouwgrond ten behoeve van drie woongebouwen met bijbehorende ondergrondse parkeergarage alsmede het sluiten van de onderhavige Basisovereenkomst voor de aanleg van het openbaar gebied, voor zover die verplichtingen zien op de **deugdelijke, tijdige en complete realisatie van het openbaar gebied** binnen het Ontwikkelgebied (deels bovenop de parkeergarage) en aansluitend aan de tot stand gekomen gebouwen, conform de overeengekomen eisen.

Garantiebedragen

- bij notarieel transport van Fase 1 ingevolge de Koopovereenkomst: € 500.000,- (zegge vijfhonderduizend euro)
- bij notarieel transport van Fase 2 ingevolge de Koopovereenkomst: € 1.000.000, (zegge: éénmiljoen euro).

Komt het notarieel transport van een fase niet tot stand, dan is voor die fase geen bankgarantie verschuldigd.

1. Doel

Deze garantie strekt uitsluitend tot zekerheid dat het openbaar gebied wordt gerealiseerd conform:

- de eisen uit de op gesloten Basisovereenkomst betreffende de realisatie van de openbare ruimte en grondwerk Duin kavel SUV;
- het uitvoeringsgereed ontwerp en de daarbij behorende specificaties;
- alle overige eisen van de Gemeente voor inrichting, constructie, afwatering, belasting, veiligheid, bereikbaarheid en overdracht van het openbaar gebied.

De garantie dekt **niet** de koopsom van de grond, de gebouwen of de parkeergarage als zodanig.

2. Karakter

De garantie is abstract, onherroepelijk en onvoorwaardelijk. De Bank keert uit op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente, zonder onderzoek naar de onderliggende rechtsverhouding en zonder medewerking van de Opdrachtnemer.

3. Wanneer trekken

De Gemeente kan (gedeeltelijk) trekken indien de Opdrachtnemer tekortschiet in de realisatie van het openbaar gebied, waaronder:

- niet of niet tijdig aanvangen of voltooien;
- afwijken van het geaccepteerde ontwerp of de overeengekomen eisen;

- niet herstellen van gebreken binnen de gestelde termijn;
- niet meewerken aan keuring, oplevering of overdracht van het openbaar gebied;
- faillissement, surseance of stillegging waardoor realisatie stagneert.

Bij het verzoek overlegt de Gemeente:

- een schriftelijke tekortkomingsverklaring;
- specificatie van het gevorderde bedrag;
- de stand van de dan geldende garantie (zie art. 4).

Het uit te keren bedrag is maximaal het op dat moment nog geldende garantiebedrag van de betreffende Fase. Zolang transport van Fase 2 niet heeft plaatsgevonden, kan niet meer worden getrokken dan het restant van Fase 1.

4. Getrapte afbouw

Het garantiebedrag bouwt per Fase af na schriftelijke instemming van de Gemeente, uitsluitend na bereiken én aanvaarding van de volgende mijlpalen:

Fase 1 – plafond € 500.000

Trap	Mijlpaal	Resterende garantie
0	Notarieel transport Fase 1	100% = € 500.000
1	Ruwe inrichting openbaar gebied gereed (verharding, hoogteligging, afwatering, fundering inrichtingselementen)	50% = € 250.000
2	Volledige inrichting gereed (bestrating, groen, verlichting, meubilair, speel- of verblijfsvoorzieningen, markering)	25% = € 125.000
3	Keuring en formele oplevering/overdracht openbaar gebied aan Begunstigde, met proces-verbaal	5% = € 25.000
4	Einde onderhoudstermijn / herstel restpunten/geen openstaande gebreken/einde inboetperiode bomen/planten	0% - dit deel van de garantie vervalt

Fase 2 –plafond € 1.000.000

Trap	Mijlpaal	Resterende garantie
0	Notarieel transport Fase 2	100% = € 1.000.000
1	Ruwe inrichting openbaar gebied gereed (verharding, hoogteligging, afwatering, fundering inrichtingselementen)	50% = € 500.000
2	Volledige inrichting gereed (bestrating, groen, verlichting, meubilair, speel- of verblijfsvoorzieningen, markering)	25% = € 250.000
3	Keuring en formele oplevering/overdracht openbaar gebied aan Begunstigde, met proces-verbaal	5% = € 50.000

4	Einde onderhoudstermijn / herstel restpunten/geen openstaande gebreken/einde inboetperiode bomen/planten	0% - dit deel van de garantie vervalt
---	--	--

Afbouw vindt pas plaats na:

- schriftelijk verzoek van de Opdrachtnemer;
- bewijs van de mijlpaal (keuringsrapport / proces-verbaal);
- schriftelijke vrijgave door de Gemeente aan de Bank.

De Bank mag het bedrag niet zelfstandig verlagen.

Een stap wordt pas verlaagd als de vorige stap van dezelfde fase klaar is. De afbouw van Fase 1 en Fase 2 loopt gescheiden.

5. Looptijd

- Het deel Fase 1 van deze bankgarantie gaat in op de datum van notarieel transport van Fase 1.
- Het deel Fase 2 van deze bankgarantie gaat in op de datum van notarieel transport van Fase 2.

Elk fase-deel eindigt:

- 12 maanden ná oplevering van het openbaar gebied van de betreffende fase (einde inboetperiode, einde onderhoudstermijn)

Een trekkingsverzoek moet de Bank vóór einde looptijd van het betreffende fase-deel hebben bereikt. Partijen kunnen de looptijd alleen schriftelijk verlengen.

6. Oplevering en restpunten

Zolang restpunten, gebreken of inboet in het openbaar gebied van een Fase niet zijn hersteld, blijft voor die Fase minimaal de staffel van trap 3 (5%) in stand, ook als de overige inrichting feitelijk aanwezig is.

7. Kosten

Kosten van afgifte, wijziging, afbouw en eventuele trekking komen voor rekening van de Opdrachtnemer.

8. Recht

Nederlands recht. Forum: [plaats].

Aldus opgemaakt te [plaats], [datum].

[Bank]

[naam, functie, handtekening]

Annex X De verzekeringen

Onder verwijzing naar § 39-1 UAV-GC 2025 dient de Opdrachtnemer voor zijn rekening (een) verzekering(en) aan te gaan voor het Werk welke voldoet aan onderstaande eisen.

Vóór de betaling van de eerste termijn verstrekt de Opdrachtnemer de door hem met betrekking tot het Werk gesloten verzekeringsovereenkomsten ter goedkeuring, verificatie door de Opdrachtgever dat aan onderstaande is voldaan.

Goedkeuring door de Opdrachtgever ontheft de Opdrachtnemer niet van zijn aansprakelijkheid ter zake noch betekent de goedkeuring, dat de Opdrachtgever verantwoordelijk is voor de dekkingsomvang.

Motorvoertuigen waarvoor een verzekeringsplicht krachtens de Wet Aansprakelijkheidsverzekering Motorvoertuigen (WAM) geldt, dienen overeenkomstig de voorschriften van deze wet verzekerd te zijn. Niet verzekerde WAM-plichtige motorvoertuigen mogen niet worden gebruikt.

De Opdrachtnemer dient tevens zorg te dragen voor de verzekering van het werkrisico van het door hem gebruikte materieel. De Opdrachtnemer dient voor zijn eigen rekening zorg te dragen voor een aansprakelijkheidsverzekering bedrijven (A.V.B.).

Onverminderd zijn aansprakelijkheid, sluit de Opdrachtnemer een Constructie All-Risks (CAR-) verzekering af waarin gedekt dient te zijn, alle materiële schade en of verlies of vernietiging onverschillig de oorzaak daarvan. De duur van de verzekering loopt van de aanvang van het (de) werk(en) tot en met de dag waarop het (de) werk(en) overeenkomstig de bepalingen uit paragraaf 24 van de UAV-GC 2025 als opgeleverd wordt (worden) beschouwd en, in geval van (een)overeengekomen onderhoudstermijn(en), in aansluiting daarop gedurende de overeengekomen onderhoudstermijn(en). De dekking omvat de volgende rubrieken:

- het Werk;
- wettelijke aansprakelijkheid;
- bestaande eigendommen van de Opdrachtgever. Onder deze rubriek wordt verzekerd alle materiële schade en verlies of vernietiging voor zover ontstaan door de uitvoering van het (de) werk(en);
- persoonlijke eigendommen van de verzekerden en van personeel van verzekerden;
- keten, loodsen, gereedschappen en hulpmaterieel;
- transport van bouwstoffen.

De polis vermeldt zowel de Opdrachtnemer als verzekeringnemer. Als verzekerden moeten uitdrukkelijk worden vermeld: de Opdrachtgever c.q. diens personeel; de Opdrachtnemer; de onderaannemer(s) en installateur(s); voor zover nog niet genoemd, de overige bij het werk betrokken partijen die in verband met het verzekerde werk op het bouw-/montageterrein aanwezig zijn; de eigenaar van het werk. De verzekering moet primair zijn. De eventuele verschuldigde afmakingscourtage bij schade- uitkering moet in de verzekering zijn opgenomen. Het eigen risico dat op de CAR verzekering van toepassing is, is voor rekening van de veroorzakende partij, evenals alle niet door de CAR verzekering gedekte schade en/of vorderingen, waarvoor de veroorzakende partij aansprakelijk is. Het eigen risico geldt per gebeurtenis of reeks van gebeurtenissen welke uit een en dezelfde oorzaak voortvloeien. Het eigen risico is niet hoger dan € 250,- per gebeurtenis.

In de polis moet met betrekking tot de rubriek "wettelijke aansprakelijkheid" een bepaling zijn opgenomen, waaruit blijkt dat de verzekerden en hun werknemers, ondergeschikten en personen voor wie de verzekerden aansprakelijk zijn, onderling en ten opzichte van elkaar als derden worden beschouwd

Annex XI De geschillenregeling Raad van Deskundigen

Niet van toepassing; Zie artikel 18 Basisovereenkomst.

- a. Uniform Europees Aanbestedingsdocument
- b. Referentieformulier
- c. Algemene Verkoopvoorwaarden 2019
- d. Allonge Antispeculatiebeding Algemene Verkoopvoorwaarden 2019
- e. Concept Optieovereenkomst
- f. Concept Koopovereenkomst
- g. Concept Basisovereenkomst realisatie openbare ruimte (UAV-GC)
- h. Concept uitgiftetekening d.d. 11-03-2022
- i. Ruimtelijk Programma van Eisen SUV-kavel d.d. 10-09-2026
- j. Referentieontwerp (4G4H) d.d. 25-06-2026
- k. Bouwenvelop SUV-kavel (4G4H) d.d. 25-06-2026
- l. Notitie wateraspecten SUV-kavel RHDHV d.d. 18-06-2021 met addendum 18-2-2022 inclusief overeenkomst Waterschap (ter informatie)
- m. Stikstofdepositie-onderzoek woontorens SUV Almere, Tauw d.d. 11-02-2026 (ter informatie)
- n. Windstudie Almere DUIN – kop Zuid, Actiflow d.d. 24-08-2020 (ter informatie)
- o. Sonderingsrapport DUIN, Fugro 1207-0132-030 d.d. 12-04-2021
- p. Verkennend bodemonderzoek Zeeduinweg te Almere d.d. 01-08-2017
- q. Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023
- r. Vraagspecificatie deel 1 (product) en deel 2 (proces)
- s. Kwaliteitsdocumenten DUIN: Kwaliteitplan Koppen Duin d.d. 03-11-2016 en Kwaliteitplan Kop Noord d.d. februari 2020
- t. Conceptofferte bureau ZUS inzake ontwerp en uitwerking openbare ruimte d.d. 25-06-2026
- u. 0-situatie SUV-kavel (4G4H) d.d. 25-06-2026
- v. Tekening verhuurd terrein De Alliantie d.d. 11-03-2022, laatstelijk gewijzigd d.d. 28-11-2023
- w. Materialenoverzicht DUIN, werkdocument ZUS tussenstand 27-05-2026 (ter informatie)
- x. Normenstellend kader BLVC versie 2.0 (juni 2020)
- y. Concept Wachtkamerovereenkomst
- z. Inschrijvingsbiljet
- aa. Keuzemenu groen, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen
- bb. Ondergrond bouwkavel
- cc. Intentieovereenkomst Belegger
- dd. Verklaring 'Bezit minimaal 500 woningen en langdurige exploitatie'
- ee. Bestemmingsplan 'Almere Poort Oost en Duin', thans Omgevingsplan

