OPTIEOVEREENKOMST
AANBESTEDING SUV-KAVEL DUIN

Definitief concept optieovereenkomst behorende bij de Aanbesteding, zoals genoemd in deze Overeenkomst. Het concept wordt nader ingevuld, aangevuld en uitgewerkt op onderdelen aan de hand van de Inschrijving. De overige bepalingen zijn definitief en niet onderhandelbaar. Over eventuele onduidelijkheden of onjuistheden kunnen vragen gesteld worden tijdens de Aanbestedingsprocedure. 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 [NAAM] 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 28 september 2026 de Aanbesteding(procedure) [‘Aanbesteding SUV−Kavel Duin vlek 4G4h’] uitgeschreven voor de locatie Zeeduinweg binnen project DUIN, Kop Zuid, door middel van een Selectieleidraad en Gunningsleidraad inclusief bijlagen en [een] Nota[’s] van Inlichtingen] (termen in de overwegingen met een hoofdletter zijn gedefinieerd in artikel 1 van deze Overeenkomst);
- Doel van de Aanbesteding(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 een drietal woongebouwen met bijbehorende ondergrondse meerlaagse parkeergarage op de Bouwgrond;
- Daarnaast is het doel van de Aanbesteding(procedure) het sluiten van een Basisovereenkomst voor de aanleg van het openbaar gebied van de SUV−kavel;
- Diverse partijen hebben zich voor eigen rekening en risico ingeschreven voor deze Aanbesteding, waaronder ook de Optienemer;
- Na beoordeling van de Inschrijvingen, is de Optienemer met zijn Inschrijving voor het Optierecht op de Bouwgrond en de Basisovereenkomst 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 Aanbesteding en na verloop van de standstill termijn van 20 kalenderdagen [RESULTAAT STANDSTILL TERMIJN] op [DATUM] besloten om over te gaan tot Definitieve Gunning van het Optierecht op de Bouwgrond aan de Optienemer en het sluiten van de Basisovereenkomst. De Gemeente heeft hiertoe op [DATUM] via TenderNed een ondertekende schriftelijke verklaring gestuurd aan de Optienemer;
- De Optienemer heeft zich door Inschrijving voor de Aanbesteding verbonden tot het aangaan van de Optieovereenkomst en Basisovereenkomst. Door de Definitieve Gunning zijn Partijen deze Optieovereenkomst en de Basisovereenkomst aangegaan;
- 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 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, onder andere afhankelijk is van het prioriteringskader[1], de plek op de wachtlijst door aanmelding van het Bouwplan bij Liander én de beschikbaarheid van transportcapaciteit op het stroomnet. Teneinde de gemeentelijke gronduitgifte zoveel mogelijk doorgang te kunnen laten vinden heeft de Gemeente de Regeling Netcongestie vastgesteld. Deze regeling is van toepassing indien het niet mogelijk blijkt tijdig voor de geplande oplevering van het Bouwplan de daarvoor benodigde aansluitingen met toereikende transportcapaciteit te verkrijgen, dan wel daarover langdurig onzekerheid bestaat. De Regeling Netcongestie is uitgewerkt in deze Optieovereenkomst. Voor de meest actuele informatie over netcongestie dient de Optienemer

[1] Met de vaststelling van het prioriteringskader is de wijze waarop aansluitingen worden toegekend met ingang van 1 januari 2026 veranderd. Voor meer informatie over het prioriteringskader wordt verwezen naar de website van de VNG: https://vng.nl/artikelen/prioriteringskader-acm-voor-netcapaciteit.

zelf contact op te nemen met Liander. Zie ook de website van Liander: www.Liander.nl[2];
- Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van de Optieovereenkomst.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Verwijzing 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. Aanbesteding(procedure):
   De door de Gemeente uitgeschreven Aanbesteding(procedure) 'Aanbesteding SUV–Kavel Duin (vlek 4G4h" met kenmerk IA2025.02.05 die op 28 september 2026 is uitgeschreven door de Gemeente door middel van een Selectieleidraad en Gunningsleidraad inclusief bijlagen en bijbehorende Nota's van Inlichtingen.

   b. 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 op deze Overeenkomst van toepassing en zijn als bijlage [LETTER] toegevoegd aan deze Overeenkomst.

   c. Bouwgrond:
   het gedeelte van het Plangebied ter grootte van circa 7.784 m^2, kadastraal bekend als Gemeente Almere, sectie F, nummer 3763 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend als Zeeduinweg te Almere, dat te zijner tijd ten behoeve van de daarop geplande bebouwing kan worden uitgegeven, een en ander zoals is aangegeven op de Uitgiftetekening,

   d. Bouwplan:
   Het plan voor bebouwing en inrichting van de Bouwgrond dat is omschreven in en voldoet aan het bepaalde in het uitgewerkte en goedgekeurde Definitief Ontwerp op basis waarvan de vergunningen zijn aangevraagd. Het Bouwplan zal later als bijlage [LETTER] aan deze Overeenkomst worden gevoegd.

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

   f. Definitief Ontwerp (DO):
   Het plan voor bebouwing en inrichting van de Bouwgrond (o.a. Programma en ontwerp), zijnde een nadere uitwerking van het Schetsontwerp en goedgekeurde VO, dat zodanig is uitgewerkt dat de ruimtelijke kwaliteit, de functionele opzet, de hoofdmaterialisatie, de inrichting van het terrein, de parkeeroplossing, het woonprogramma en de duurzaamheidsmaatregelen integraal kunnen worden beoordeeld op haalbaarheid en

[2] Op 12 december 2025 is een nieuw maatschappelijk prioriteringskader gepubliceerd met drie categorieën die voorrang krijgen bij de verdeling van transportcapaciteit op het stroomnet (1. congestieverzachters, 2. veiligheidsfuncties, 3. basisbehoeften). Partijen die niet onder het prioriteringskader vallen, krijgen geen voorrang. Tot 1 juli 2026 worden kleinverbruikers (3<x80A) nog aangesloten zolang er capaciteit is. Vanaf 1 juli 2026 komen kleinverbruikers op dezelfde wachtlijst als waar nu de grootverbruikers al op staan.

overeenstemming met in de tender uitgevraagde en in het Schetsontwerp aangeboden en daarmee overeengekomen randvoorwaarden. Het goedgekeurde DO, ook aan te merken als het Bouwplan, wordt ingediend bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning Bouwen.

g. Definitieve Gunning:
Het moment dat de Gemeente de bindende en onvoorwaardelijke inschrijving van de winnende inschrijver daadwerkelijk aanvaardt. Aanvaarding vindt plaats door verzending van een ondertekende schriftelijke verklaring aan de winnende inschrijver.

h. Eerste Fase: De Bouwkavel conform paragraaf @@ van de Selectieleidraad van de Onroerende zaak waarvan het Notarieel Transport conform de planning van paragraaf @@ van deze leidraad op uiterlijk 1 september 2029 dient plaats te vinden.

i. GO:
Gebruikersoppervlakte, conform NEN 2580 (versie NEN 2580:2007/C1:2008).

j. Gunningsleidraad:
Het door de Gemeente opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften voor inschrijving zijn vermeld, alsmede de procedure en de gunningsmethodiek van de opdracht.

k. Inschrijver:
Onderneming (rechtspersoon) die een Inschrijving doet of heeft gedaan en in deze Overeenkomst Optienemer is.

l. Inschrijving:
De aanbieding (offerte) van de Inschrijver / Optienemer, bestaande uit alle in de tenderuitvraag opgevraagde en voorgeschreven documenten, verklaringen, tekeningen, plannen, berekeningen, visualisaties, kwaliteitsvoorstellen en overige bescheiden waaronder ook begrepen eventuele aanvullingen, verduidelijkingen en herstelstukken die door de Gemeente zijn geaccepteerd.

m. Koopprijs:
het op basis van de Koopovereenkomst verschuldigde bedrag voor de Bouwgrond, te voldoen bij het Notarieel Transport van de Bouwgrond.

n. 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.

o. Notarieel Transport: het passeren van de notariële akte bij de notaris ter uitvoering van de Koopovereenkomst.

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

q. 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.

r. 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).

s. 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.

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

u. Uitgiftetekening:
de onlosmakelijk bij deze Overeenkomst horende tekening waarop de Bouwgrond is aangegeven, d.d. 11 maart 2022, kenmerk 92528770 en 92528769, welke als bijlage A bij deze Overeenkomst is gevoegd.

v. Overeenkomst:
de onderhavige Optieovereenkomst.

w. 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.

x. Plangebied:
SUV, Kop van Zuid in DUIN 4G4

y. Regeling Netcongestie:
De regeling voor de omgang met netcongestie bij tenders, bedrijfs– en PO–kavels, zoals vastgesteld door het college van B&W d.d. 21 april 2026.

v. Schetsontwerp (SO):
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, dat nog nader tot een Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp dient te worden uitgewerkt.

z. Selectieleidraad: Het door de Gemeente opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften en beginselen voor de gunning van de opdracht zijn vermeld, alsmede de procedure en selectiemethodiek van deze gunning van de

opdracht. Tevens bevat de selectieleidraad formulieren die gegadigden moeten invullen bij hun aanmelding.

aa. 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 uitsluitsel geeft, binnen de daarvoor wettelijk gestelde periode of binnen een redelijkerwijze te stellen periode.

bb. Toevalsvondsten:
ontplofbare oorlogsresten waarvan de aanwezigheid niet blijkt uit de in artikel [ARTIKEL] 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).

cc. Tweede Fase: De Bouwkavel conform paragraaf @@ van de Selectieleidraad van de Onroerende zaak waarvan het Notarieel Transport conform de planning van paragraaf @@ van deze leidraad op uiterlijk 1 september 2032 dient plaats te vinden.

dd. Voorlopig Ontwerp (VO):
Verdere uitwerking van het Schetsontwerp 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 en duurzaamheidsmaatregelen) gevelbeelden en materiaalgebruik gevels. Het ontwerp dient te voldoen aan de geldende kaders als vermeld in rPvE SUV−Kavel Kop Zuid (vlek 4G4h) d.d. @@@@ 2026 (bijlage [LETTER]) voor de Bouwgrond en het Schetsontwerp dat door Optienemer is ingediend bij de Inschrijving van de Aanbesteding welke als bijlage LETTER 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 Optietermijn.

2. De Optietermijn loopt vanaf 3 juni 2027 (verwachte datum Definitieve Gunning) tot en met 3 december 2028. De Optietermijn kan op grond van artikel 8 van deze Overeenkomst worden verlengd.

3. 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 INSCHRIJVING] (zegge BEDRAG

UITGESCHREVEN euro], exclusief btw.

2. 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[3]. 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.

3. 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.

4. 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 Schetsontwerp [NAAM SCHETSONTWERP] d.d. [DATUM] dat onderdeel was van de Inschrijving naar aanleiding van de Aanbesteding. Het ingediende Schetsontwerp bestaat uit @@@ woningen in een drietal woontorens met bijbehorende ondergrondse meerlaagse parkeergarage, welke als bijlage B aan deze Overeenkomst is gevoegd.

2. Het Schetsontwerp is als winnend ontwerp uit de Aanbesteding 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 Schetsontwerp hoog heeft gescoord, zijn onder andere (niet limitatief): [OPSOMMING]. Het is de Optienemer niet toegestaan om het Bouwplan, 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 de Inschrijving, het Schetsontwerp, VO, DO en het 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 winnende Inschrijving uit de Aanbesteding.

4. Op deze Overeenkomst zijn van toepassing de Aanbestedingleidraad met de bijbehorende Nota's van Inlichtingen, behorende bij de Aanbestedingprocedure en de daarbij behorende en bij de Aanbesteding 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

[3] Factuur wordt meegezonden bij het toezenden van de Optieovereenkomst.

1. De Optienemer moet in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan een VO en een DO opstellen en compleet aan Q−team en de Gemeente voorleggen. Daarbij geldt de onderstaande planning om in aanmerking te komen voor de koop van de Bouwgrond:
    a. het VO van alle drie de woontorens met bijbehorende landschap inclusief ondergrondse meerlaagse parkeergarage dient [DATUM NA 6 maanden] na Definitieve Gunning door de Gemeente te zijn ontvangen;
    b. het DO van de Eerst Fase met bijbehorend landschap inclusief ondergrondse meerlaagse parkeergarage dient [DATUM NA 13 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 Eerste Fase 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 de Eerste Fase door de Gemeente, is de Optienemer verantwoordelijk voor het (Tijdig) aanvragen van een ontvankelijke Omgevingsvergunning Bouwen van de Eerste Fase. De Optienemer is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het (Tijdig) verkrijgen van de benodigde goedkeuringen op het VO en DO van zowel Eerste als Tweede Fase. 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 Selectie− en Gunningsleidraad behorende bij deze Overeenkomst en de in de Overeenkomst vervatte overige uitgangspunten en voorwaarden, inclusief bijlagen;
    c. de uitwerking van de duurzaamheidsmaatregelen en −prestaties op het gebied van energie en circulariteit die onderdeel uitmaakte van de Inschrijving van Optienemer inclusief daarbij behorende berekeningen om dit aan te tonen / onderbouwen.

3. Het Q−team en 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 Q−team en 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.

5. De Optienemer zal niet eerder een aanvraag Omgevingsvergunning Bouwen indienen dan nadat het DO privaatrechtelijk door Q−team en 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 overig 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 € 8.000.000,– (zegge: achtmiljoen euro), exclusief btw, prijspeil 1 september 2029. De Koopprijs wordt in voorkomend geval geïndexeerd op de voet van het bepaalde in artikel 8 lid 9 sub iv.

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 voor de Eerste Fase bij de Gemeente, afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, conform het door de Gemeente goedgekeurde DO van de Eerste Fase. '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 3 november 2028 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 3 december 2028 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

1. 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.

2. De Optienemer zal ten behoeve van de elektriciteitsvoorziening van het Bouwplan aansluiting(en) en bijbehorend transportvermogen aanvragen bij Liander, zodra alle daarvoor door Liander vereiste gegevens en documenten beschikbaar zijn.

Artikel 8. Uitwerking Regeling Netcongestie

1. Onder de voorwaarden zoals in dit artikel omschreven kan: A) de Optieovereenkomst worden beëindigd met gedeeltelijke terugbetaling van de Optievergoeding; of B) de Optietermijn worden verlengd.

2. Indien de Optienemer gebruik wenst te maken van één van de in het eerste lid genoemde opties A of B, dan dient hij uiterlijk ~~op 15 oktober 2027~~6 maanden na definitieve gunning, schriftelijk – ter beoordeling van de Gemeente – aan te tonen dat hij als gevolg van netcongestie (zeer waarschijnlijk) niet tijdig toereikende stroomvoorziening kan krijgen ten behoeve van zijn VO en daarmee zijn uiteindelijke Bouwplan en dat hij al het redelijkerwijze mogelijke heeft gedaan de benodigde stroomvoorziening te verkrijgen.

3. Om het voorgaande te kunnen aantonen, dient de Optienemer te overleggen:
(1) indien de Optienemer aansluitingen heeft kunnen aanvragen: een bericht van Liander in reactie op deze aanvraag, met een weigering van de aangevraagde aansluitingen en bijbehorende transportvermogen, dan wel met een planning waaruit blijkt dat naar de inschatting van Liander de aansluitingen met het benodigde transportvermogen niet tijdig voor de geplande oplevering van het Bouwplan kunnen worden gerealiseerd;
(2) indien de Optienemer nog geen aansluitingen heeft kunnen aanvragen: ~~-~~schriftelijke correspondentie en/of andere documenten, waaruit blijkt dat (a) de Optienemer op het vroegst mogelijke moment met Liander in overleg is getreden over het VO en daarmee het uiteindelijke Bouwplan en het daarvoor benodigde transportvermogen, en waaruit blijkt dat (b) dit transportvermogen zeer waarschijnlijk niet tijdig voor oplevering van het Bouwplan beschikbaar zal zijn. Daarbij moet de Optienemer aannemelijk maken dat hij zich gedurende de gehele (verlengde) Optietermijn ~~-~~ heeft ingespannen en zal inspannen om tijdig de benodigde stroomvoorziening te krijgen.

4. De Gemeente deelt de Optienemer schriftelijk mede of de Optienemer met de ingediende stukken heeft voldaan aan de in lid 3 van dit artikel bedoelde bewijslast.

5. Indien de Optienemer blijkens de mededeling van de Gemeente heeft voldaan aan de leden 3 en 4 bedoelde bewijslast, dan wordt de datum voor het Tijdig aanleveren van het DO zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 sub b opgeschort, met inachtneming van het hierna bepaalde in lid 9 sub iii. Het DO blijft onverminderd een noodzakelijke voorwaarde om in aanmerking te kunnen komen voor de koop van de Bouwgrond, zoals bedoeld in artikel 5 en 6 van deze Overeenkomst.

6. Indien de Optienemer blijkens de mededeling van de Gemeente heeft voldaan aan de lid 3 bedoelde bewijslast, dan heeft de Optienemer het recht om uiterlijk op 1 september 2028

schriftelijk aan de Gemeente kenbaar te maken of hij gebruik wil maken van optie A of B zoals bedoeld in het eerste lid van dit artikel. Daarbij toont de Optienemer aan dat ook op dat moment nog steeds wordt voldaan aan de bewijslast zoals bedoeld in lid 3.

7. De Gemeente deelt de Optienemer schriftelijk mede of de Optienemer met de ingediende stukken heeft voldaan aan de in lid 6 van dit artikel bedoelde bewijslast.

8. In het geval de Optienemer blijkens de mededeling van de Gemeente heeft voldaan aan de lid 6 bedoelde bewijslast en heeft gekozen voor optie A (beëindiging van de Optieovereenkomst), dan eindigt de Optieovereenkomst en wordt [KEUZE: 90~~/85/80~~%~~[19]~~] van de door Optienemer betaalde Optievergoeding door de Gemeente aan de Optienemer terugbetaald binnen 30 dagen na ontvangst van het bericht van Optienemer waarin Optienemer kenbaar maakt te opteren voor optie A. Eventuele rentederving zal niet worden vergoed.// OF // € 200.000,– (zegge: tweehonderdduizend euro) in mindering gebracht op de door Optienemer betaalde Optievergoeding en het resterende bedrag aan Optievergoeding door de Gemeente aan de Optienemer terugbetaald binnen 30 dagen na ontvangst van het bericht van Optienemer waarin Optienemer kenbaar maakt te opteren voor optie A. Eventuele rentederving zal niet worden vergoed].[4]

9. In het geval de Optienemer blijkens de mededeling van de Gemeente heeft voldaan aan de lid 6 bedoelde bewijslast en heeft gekozen voor optie B (verlenging van de Optietermijn), dan gelden de volgende voorwaarden:
   i. de Optietermijn wordt met een periode van 1 (één) jaar verlengd vanaf datum goedkeuren VO conform artikel @@@ lid @@@. De Optienemer kan voor aansluitende perioden van steeds 6 (zes) maanden of een nader te bepalen termijn door de Gemeente, om verlenging van de Optietermijn verzoeken. Voor deze opvolgende verlenging(en) van elk 6 (zes) maanden dient dit uiterlijk 4 weken voor het einde van de betreffende verlengingsperiode schriftelijk kenbaar gemaakt te worden aan de Gemeente, waarbij steeds op dat moment opnieuw schriftelijk ter beoordeling van de Gemeente moet worden aangetoond dat de Optienemer als gevolg van netcongestie geen stroomvoorziening kan krijgen voor het door hem aangevraagde vermogen ten behoeve van zijn Bouwplan of dat dit zeer onzeker is. Het bepaalde in lid 6 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing op die verlengingsverzoeken.
   ii. Voor de verlenging(en) is de Optienemer geen aanvullende Optievergoeding verschuldigd.
   iii. Indien tijdens de verlengde Optietermijn blijkt dat het mogelijk is een aansluiting op het stroomnet voor het Bouwplan aan te vragen, zoals bedoeld in artikel 7, lid 2, dan dient de Optienemer per ommegaande de Gemeente hierover te informeren en over te gaan tot het uitwerken van goedgekeurde VO naar een DO conform artikel @@ lid @@@ en te voldoen aan de verdere verplichtingen in deze Overeenkomst. De gestelde termijn voor het uitwerken van het goedgekeurde VO naar een DO in de Overeenkomst zal naar evenredigheid worden verlengd gerekend vanaf goedkeuring VO zodat de Optienemer dezelfde termijnen heeft om zijn verplichtingen uit de Overeenkomst na te komen als die hij zou hebben gehad zonder netcongestieproblematiek.
   iv. Wanneer, na uitwerking van het DO en na verder te hebben voldaan aan de voorwaarden uit deze Overeenkomst, tot koop kan worden overgegaan, zal dit plaatsvinden tegen een geïndexeerde Koopprijs met dien verstande dat dit nimmer kan leiden tot een lagere

[4] Indien sprake is van een terugbetaling, krijgt de ontwikkelaar 90% terug. Voor optievergoedingen onder de € 2 miljoen houdt de gemeente € 200.000,- in (collegevoorstel Netcongestieregeling gronduitgiften d.d. 21 april 2026).

Koopprijs dan genoemd in de concept Koopovereenkomst zoals die als bijlage bij de Aanbestedingstukken was gevoegd. De indexatie van de Koopprijs vindt plaats op basis van de procentuele stijging van de transactieprijzen van woningen in de gemeente Almere. Als basis voor de indexatie dient het door De Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM) opgestelde kwartaalrapport betreffende de stijging van woningprijzen, uitgesplitst naar woningsegment op gemeentelijk niveau voor Almere. De Gemeente zal, op het moment dat de bevestiging wordt gegeven conform artikel 8 lid 7, het meest recente hiervoor bedoelde NVM−rapport opvragen ten behoeve van de vaststelling van de te indexeren Koopprijs. Voor de indexatie wordt aangesloten bij het woningsegment dat het meest relevant is voor het Bouwplan als resultaat van het goedgekeurde VO en DO. De indexeringsperiode betreft de periode te rekenen vanaf 15 oktober 2027 als genoemd in artikel 8 lid 2 tot en met de datum waarop de Optienemer aan de Gemeente schriftelijk te kennen geeft dat aansluiting mogelijk is als bedoeld in artikel 8 lid 9 sub iii hiervoor, per welke datum deze Optieovereenkomst wordt voortgezet met de uitwerking en goedkeuring van het DO en uiteindelijk het moment waarbij tot koop wordt overgegaan. De Gemeente zal op dat moment wederom het meest recente hiervoor bedoelde NVM−rapport opvragen ten behoeve van de vaststelling van de te indexeren Koopprijs. De kosten verbonden aan het verkrijgen van het voornoemde NVM−rapport komen voor rekening van de Gemeente.

v. De Optienemer kan deze Overeenkomst na een of meerdere verlengingen nog wel beëindigen, conform het bepaalde in artikel 2 lid 3, echter zonder dat hij recht heeft op terugbetaling van (een deel van) de Optievergoeding;

vi. Indien na 31 december 2035 nog steeds sprake is van netcongestie die dermate ernstig is dat het Bouwplan van de Optienemer, zoals volgt uit het VO en het daaruit volgende uiteindelijke Bouwplan, naar verwachting niet binnen drie (3) jaar kan worden aangesloten op het stroomnet, dan heeft de Gemeente het recht om de Optieovereenkomst eenzijdig te beëindigen. Beëindiging door de Gemeente is mogelijk (1) indien er een voor haar wenselijk alternatief is, (2) vanwege een gewijzigd inzicht voor de gewenste bebouwing, (3) als gevolg van door het Rijk opgelegde verplichtingen of afspraken; of (4) als de gemeenteraad hiertoe een besluit heeft genomen. De Gemeente zal bij beëindiging op de hier bedoelde grond [KEUZE: 90/85/80%] van de door Optienemer betaalde Optievergoeding aan de Optienemer terugbetalen. Eventuele rentederving zal niet worden vergoed. Partijen hebben verder over en weer geen recht op enige vorm van schadevergoeding, vergoeding van gemaakte kosten of anderszins.;

10. Indien de Optienemer gebruik wenst te maken van de Regeling Netcongestie maar, ondanks het pauzeren van de termijnen, wel doorgaat met het opstellen van een DO en verder, dan doet Optienemer dit voor eigen rekening en risico en kan de Optienemer hieraan geen rechten ontlenen.

11. Voor het overige heeft de Optienemer, behoudens de in dit artikel genoemde regeling, geen andere aanspraken richting de Gemeente uit hoofde van de Regeling Netcongestie.

Artikel 9. Ontplofbare oorlogsresten

1. Het bureau RPS Explosives Engineering Services heeft vooronderzoek uitgevoerd naar ontplofbare oorlogsresten voor de provincie Flevoland. Naar aanleiding van en in aanvulling op dit vooronderzoek, heeft de Gemeente binnen haar gemeentegrenzen uit voorzorg nader (voor)onderzoek uitgevoerd naar mogelijke verdachte gebieden met ontplofbare oorlogsresten (het onderzoeksrapport is op te vragen bij de Gemeente). Op basis van dit onderzoek is een

beleidsregel opgesteld ‘Beleidsregel Omgaan met Ontplofbare Oorlogsresten’, te vinden via: https://almere.notubiz.nl/document/13219316/2. In deze beleidsregel zijn de gronden in Almere gecategoriseerd in hoog verdacht gebied, verdacht gebied en onverdacht gebied. De Bouwgrond bevindt zich in hoog verdacht gebied. Dit betekent dat er een opsporingsonderzoek is voorgeschreven, één en ander conform voornoemde beleidsregel.

2. In opdracht van Optienemer maar voor rekening van de Gemeente wordt rekening houdend met de fasering van het Bouwplan Tijdig een opsporingsonderzoek door een CS−OOO gecertificeerd bedrijf uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Bouwgrond.

3. Indien tijdens het in lid 2 bedoelde onderzoek ontplofbare oorlogsresten in de Bouwgrond worden aangetroffen en de Gemeente overgaat tot ruiming, dan komen de ruimingskosten voor rekening van de Gemeente. Indien een ruiming noodzakelijk is, dan kan dit gevolgen hebben voor de planning en de beschikbaarheid van de Bouwgrond. Optienemer dient als opdrachtgever voor het onderzoek zoals gesteld in lid 2 hier rekening mee te houden zodat Notarieel Transport van de Bouwgrond Tijdig kan plaatsvinden. Het Notarieel Transport van (bouw)gronden in verdacht gebied kan slechts plaatsvinden nadat het opsporingsonderzoek is verricht, de rapportage is opgeleverd, indien nodig de ruiming heeft plaatsgevonden en (het bevoegde gezag van) de Gemeente de Bouwgrond heeft vrijgegeven voor bebouwing.

4. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor enige schade, kosten (anders dan opsporingskosten conform het bepaalde in lid 2 en ruimingskosten, conform het bepaalde in lid 3) of ander nadeel dat de Optienemer 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 3, heeft de Optienemer ter zake van de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Bouwgrond geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens de Gemeente. De Optienemer doet ten gunste van de Gemeente reeds nu bij voorbaat uitdrukkelijk en onherroepelijk afstand van al zijn rechten in dit verband.

5. De Gemeente garandeert op geen enkele wijze dat de Bouwgrond na het verrichten van het in lid 2 bedoelde opsporingsonderzoek en de daaruit eventueel voortvloeiende ruimingswerkzaamheden 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. Tussen de Gemeente en de Optienemer 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 Optienemer en kan niet worden doorgelegd aan eventuele (rechts)opvolgers van de Optienemer.

6. 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).

7. 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.

8. 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 10. 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 11. 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 ontlenen. 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 12. Hoofdelijke aansprakelijkheid

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 13. Communicatie belanghebbenden

1. De Optienemer is, geheel voor eigen rekening en risico, verantwoordelijk voor de vroegtijdige informatievoorziening naar en participatie[5] 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 14. 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 15. 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

[5]. Zie Almeerse Participatienota.

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);
   c. Door de Optienemer overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 lid 8 (Regeling Netcongestie).
   d. Door de Gemeente overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 (Regeling Netcongestie) lid 9 sub vi.

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. Het bepaalde in dit lid geldt niet voor de situatie zoals omschreven in artikel 8 lid 8 of artikel 8 lid 9 sub vi van deze overeenkomst.

Artikel 16. 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 17. 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. Situatietekening c.q. Uitgiftetekening d.d. [DATUM] met kenmerk [KENMERK;
   B. Inschrijving o.a. bestaande uit [SCHETSOTWERP] d.d. [DATUM], met kenmerk [NUMMER];
   C. De Algemene Verkoopvoorwaarden 2019, inclusief de Allonge ‘Antispeculatiebeding Algemene Verkoopvoorwaarden 2019’;
   D. Protocol toevalsvondst OO;
   E. Toelichting op de beoordeling van het ontwerp en eventuele aandachtspunten d.d. @@@@@@@;
   F. Selectieleidraad d.d. [DATUM] en gunningsleidraad d.d. [DATUM, projectnummer [PROJECTNUMMER] met bijbehorende Nota[’s] Van Inlichtingen ([AANTAL]) d.d. [DATUM] en [DATUM], inclusief de volgende bijlagen;
   G. Basisovereenkomst UAV–GC van d.d. @@@@@@@;
   H. rPvE SUV–Kavel Kop Zuid (vlek 4G4h) d.d. @@@@ 2026@@@@;
   I. @@@@@@@@@@

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:

_____