

te worden gelezen 'omgevingsplan'. Voor het begrip 'Omgevingsvergunning' dient te worden gelezen 'een Omgevingsvergunning als bedoeld in afdeling 5.1 van de Omgevingswet'.

- Partijen willen thans de voorwaarden vastleggen hoe het recht van koop op de Kavel kan ontstaan;
- deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Komen het volgende overeen:

1. Definities

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van deze Overeenkomst.

Plangebied:

@@@, @@@

Kavel:

het gedeelte van het Plangebied, ter grootte van @@@ m², dat te zijner tijd ten behoeve van de daarop geplande bebouwing kan worden uitgegeven.

Bouwplan:

een plan voor bebouwing van de Kavel.

Inschrijfvergoeding:

verschuldigde vergoeding ter grootte van € 1.000,- (zegge: éénduizend euro) voor het aangaan van de Reservering van de Kavel.

Koopprijs

Het totaal verschuldigde bedrag voor de Kavel, te voldoen bij notarieel transport van de Kavel.

Overeenkomst:

de onderhavige reserveringsovereenkomst.

Reservering:

gereserveerd houden, dat wil zeggen niet aan derden aan te bieden, te verkopen, in eigendom of economische eigendom over te dragen, in erfpacht uit te geven of daarop een opstalrecht te vestigen.

Uitgiftetekening:

de onlosmakelijk bij deze Overeenkomst horende tekening d.d. @@@, laatstelijk gewijzigd d.d. @@@, kenmerk @@@.

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.

2. Reservering en reserveringsperiode

1. De Gemeente reserveert de Kavel @@@, ter grootte van circa @@@ m² gelegen in Plangebied @@@, @@@@, te Almere, een en ander zoals is aangegeven op de Uitgiftetekening, gedurende de reserveringsperiode, die loopt vanaf DATUM en eindigt op DATUM.

2. Uiterlijk op DATUM (één maand vóór einddatum reserveringsperiode) zal de Gegadigde de Gemeente schriftelijk meedelen of hij voor koop van de Kavel onder de voorwaarden en bepalingen van de concept koopovereenkomst en de AV 2019 in aanmerking wenst te komen of niet.
3. Indien de Gemeente niet Tijdig voor de einddatum van de reserveringsperiode van Gegadigde schriftelijk bericht heeft ontvangen of hij de Kavel wil kopen, vervalt het recht op Reservering van Gegadigde van rechtswege door het overschrijden van de reserveringsperiode. De Gemeente is dan volledig vrij om de Kavel aan (een) andere gegadigde(n) aan te bieden. De gehele reserveringsvergoeding, als bedoeld in artikel 3 lid 1 van deze Overeenkomst, vervalt dan volledig aan de Gemeente.
4. De Gegadigde heeft te allen tijde het recht om deze Overeenkomst schriftelijk op te zeggen, zonder dat daaruit enige betalingsverplichting of boete voortvloeit anders dan in artikel 3 van deze Overeenkomst is bepaald.

3. Reserveringsvergoeding

1. De Gegadigde is een reserveringsvergoeding ter hoogte van @@@ euro verschuldigd, zijnde 2,5% van de Koopprijs van de Kavel, welke uiterlijk op @@@ dient te zijn voldaan. Hiervoor wordt aan Gegadigde separaat een factuur gezonden. De Koopprijs van de Kavel bedraagt @@@ euro.
2. Indien de Gemeente de reserveringsvergoeding niet Tijdig en/of niet volledig op haar rekening heeft ontvangen, vervalt het recht op Reservering van Gegadigde van rechtswege door het overschrijden van de betalingstermijn. De Gemeente is dan volledig vrij om de Kavel aan (een) andere gegadigde(n) aan te bieden. Indien de reserveringsvergoeding na deze termijn alsnog wordt ontvangen, stort de Gemeente het betaalde terug op de rekening van Gegadigde, tenzij de Gemeente alsnog instemt met verdere Reservering. Instemming van de Gemeente met verdere Reservering dient te blijken uit een uitdrukkelijke schriftelijke bevestiging daarvan.
3. Wanneer Gegadigde binnen drie maanden na het aangaan van deze Overeenkomst besluit om af te zien van haar recht op Reservering van de Kavel, hoeft de Gegadigde de factuur niet te betalen. Na Tijdig ontvangst van de schriftelijke opzegging, zal de Gemeente, indien Gegadigde is overgegaan tot betaling van de reserveringsvergoeding, tot creditering van de reserveringsvergoeding overgaan. De door Gegadigde betaalde Inschrijfvergoeding wordt nimmer gecrediteerd.
4. Indien de Gegadigde binnen de reserveringsperiode overgaat tot aankoop van de Kavel, wordt de betaalde reserveringsvergoeding bij notarieel transport in mindering gebracht op de Koopprijs.
5. De Gegadigde heeft geen recht op terugbetaling van de reserveringsvergoeding in geval onderhavige Overeenkomst c.q. de Reservering wordt opgezegd, bij faillissement of surseance van betaling, bij overdracht of cessie van rechten, dan wel bij niet, of niet Tijdig berichten overeenkomstig artikel 2.
6. Mocht de Gemeente om welke reden dan ook de gehele, of een gedeelte van de reserveringsvergoeding terug betalen, dan zal zij in geen geval enige rente verschuldigd zijn.
7. Partijen zullen elkaar uit hoofde van deze Overeenkomst geen enkele andere vergoeding, schadevergoeding, rente of boete verplicht zijn.

4. Het Bouwplan

1. Gegadigde is, wanneer hij overgaat tot aankoop van de Kavel, verplicht de Kavel te bebouwen overeenkomstig een door de Gemeente goedgekeurd Bouwplan. Het beoogde Bouwplan voorziet in de bouw en het ontwerp

van één woning. Indien van toepassing op grond van het bepaalde in het Kavelpaspoort, geldt een minimum of maximum Bruto-vloeroppervlakte zoals vermeld in het Kavelpaspoort.

2. Gegadigde zal ten behoeve van de bouw uiterlijk op @@@ een Bouwplan ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente dat voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals vastgelegd in het Kavelpaspoort, zijnde de SRV-toets. Gegadigde kan niet eerder overgaan tot koop van de Kavel dan voordat het Bouwplan positief is beoordeeld door de Gemeente in de zin van de SRV-toets.
3. Gegadigde dient pas een aanvraag Omgevingsvergunning (omgevingsplanactiviteit (OPA)) en een bouwmelding ten behoeve van het Bouwplan te verrichten nadat Gegadigde een positieve beoordeling in de zin van een SRV-toets heeft verkregen op het Bouwplan.
4. Gegadigde is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het (tijdig) verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen et cetera, die benodigd zijn voor de realisatie van het Bouwplan.

5. Netcongestie

De Gegadigde is ermee bekend en accepteert voor eigen rekening en risico het gegeven 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. Liander heeft aangegeven dat zij vooralsnog wel doorgaat met het aansluiten van kleinverbruikers. Het kan echter zo zijn dat het verkrijgen van de benodigde (huis-) aansluiting voor elektra bij de nutsbedrijven als bedoeld in artikel 2.9 (Aansluitplicht Nutsvoorzieningen) van de AV 2019, indien dit wordt verkregen, een langere periode vraagt dan tot nu toe gebruikelijk was. De Gegadigde kan de Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen en vrijwaart de Gemeente van vorderingen van (door de Gegadigde ingeschakelde) derden ter zake. De Gemeente is derhalve nimmer aansprakelijk voor schade, kosten en/of ander nadeel die de Gegadigde hiervan ondervindt.

6. Ontploffbare oorlogsresten

GELOFT INDIEN DE KAVEL ZICH BEVINDT IN EUROPAKWARTIER OOST, HOMERUSKWARTIER OF DUIN:

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 Kavel bevindt zich in hoog verdacht gebied. Dit betekent dat er een opsporingsonderzoek is voorgeschreven, één en ander conform voornoemde beleidsregel.
2. In opdracht en voor rekening van de Gemeente is een opsporingsonderzoek door een CS-000 gecertificeerd bedrijf uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van ontploffbare oorlogsresten in de Kavel. Hieruit blijkt dat er ten aanzien van ontploffbare oorlogsresten geen beperkingen gelden voor bebouwing van de Kavel.
3. De Kavel is door (het bevoegde gezag van) de Gemeente vrijgegeven voor bebouwing.
4. De Gemeente garandeert op geen enkele wijze dat de Kavel geheel vrij is van ontploffbare oorlogsresten. Indien Partijen overgaan tot het sluiten van een koopovereenkomst en vervolgens overgaan tot notarieel transport van de Kavel, dan komt het (rest)risico van aanwezigheid van ontploffbare oorlogsresten, welke aanwezigheid niet blijkt uit de hiervoor bedoelde onderzoek(en) maar na notarieel transport wel aanwezig

lijkt of blijkt te zijn (de zgn. 'toevalsvondsten'), voor rekening en risico van de Gegadigde. De Gegadigde kan de Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen en vrijwaart de Gemeente van vorderingen van (door de Gegadigde ingeschakelde) derden ter zake. De Gegadigde heeft ter zake van de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Kavel geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens de Gemeente. Tussen de Gemeente en de Gegadigde 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 Gegadigde en kan niet worden doorgelegd aan eventuele (rechts)opvolgers van de Gegadigde.

5. Bij het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten in de Kavel (de zgn. 'toevalsvondsten'), neemt de Gegadigde het 'Protocol toevalsvondst ontplofbare oorlogsresten' in acht, die is bijgevoegd als bijlage E en informeert de Gegadigde de Gemeente te dien aanzien per omgaande. Dit protocol wordt door Gegadigde voorafgaand aan de geplande werkzaamheden aan diens aannemer/opdrachtnemer en zijn/haar uitvoerend personeel voorgelegd. Gegadigde blijft zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor de beoordeling van de noodzaak tot nader onderzoek en de uitvoering hiervan in het kader van vigerende wet- en regelgeving (waaronder, doch niet uitsluitend Arbo-wetgeving).
6. De eventuele aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Kavel, zoals bedoeld in dit artikel doet geen afbreuk aan de Bouwrijpe Staat van de Kavel als bedoeld in de AV 2019. Eventueel in de Kavel aangetroffen of aan te treffen ontplofbare oorlogsresten als bedoeld in dit artikel, worden niet aangemerkt als voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de zin van artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) van de AV 2019.
7. Indien de Gegadigde binnen de reserveringsperiode overgaat tot koop van de Kavel, dan zal het bovenstaande alsmede eventuele aanvullende afspraken in het kader van ontplofbare oorlogsresten, onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst.

GELDT INDIEN DE KAVEL ZICH BEVINDT IN OVERGOOI, NOBELHORST, VOGELHORST OF DE LAREN:

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 Kavel bevindt zich in verdacht gebied. Dit betekent dat er géén opsporingsonderzoek is voorgeschreven (één en ander conform voornoemde beleidsregel), maar de Gegadigde is wel verplicht om diens aannemer/opdrachtnemer te informeren overeenkomstig het bepaalde in lid 3 van dit artikel.
2. De Gemeente garandeert op geen enkele wijze dat de Kavel geheel vrij is van ontplofbare oorlogsresten. Indien Partijen overgaan tot het sluiten van een koopovereenkomst en vervolgens overgaan tot notarieel transport van de Kavel, 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 lijkt of blijkt te zijn (de zgn. 'toevalsvondsten'), voor rekening en risico van de Gegadigde. De Gegadigde kan de Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen en vrijwaart de Gemeente van vorderingen van (door de Gegadigde ingeschakelde) derden ter zake. De Gegadigde heeft ter zake van de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Kavel geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens de Gemeente. Tussen de Gemeente en de Gegadigde 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 Gegadigde en kan niet worden doorgelegd aan eventuele (rechts)opvolgers van de Gegadigde.

3. Bij het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten in de Kavel (de zgn. 'toevalsvondsten'), neemt de Gegadigde het 'Protocol toevalsvondst ontplofbare oorlogsresten' in acht, die is bijgevoegd als bijlage E en informeert de Gegadigde de Gemeente te dien aanzien per omgaande. Dit protocol wordt door Gegadigde voorafgaand aan de geplande werkzaamheden aan diens aannemer/opdrachtnemer en zijn/haar uitvoerend personeel voorgelegd. Gegadigde 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 Kavel, zoals bedoeld in dit artikel doet geen afbreuk aan de Bouwrijpe Staat van de Kavel als bedoeld in de AV 2019. Eventueel in de Kavel aangetroffen of aan te treffen ontplofbare oorlogsresten als bedoeld in dit artikel, worden niet aangemerkt als voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de zin van artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) van de AV 2019. Gegadigde 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).
5. Indien de Gegadigde binnen de reserveringsperiode overgaat tot koop van de Kavel, dan zal het bovenstaande alsmede eventuele aanvullende afspraken in het kader van ontplofbare oorlogsresten, onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst.

7. 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 Gegadigde 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 Kavel 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 Gegadigde in relatie staat tot strafbare feiten dan wel dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - c. De Gegadigde 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.

8. Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid

1. Deze Overeenkomst levert voor de Gegadigde slechts strikt persoonlijke rechten en verplichtingen op. Deze Overeenkomst is niet overdraagbaar. De rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst kunnen niet

worden gecedeerd. Indien de Gegadigde zijn rechten en verplichtingen desondanks aan een derde zou hebben overgedragen of deze zou hebben gecedeerd, is deze Overeenkomst door dat enkele feit ontbonden en is de Gemeente vrij de Kavel voor een derde te reserveren.

2. De Gegadigde is vrij om de Gemeente te verzoeken een medegegadigde aan te wijzen. De Gemeente is volledig vrij om ter zake van dat verzoek naar eigen oordeel een beslissing te nemen. In geval de Gegadigde deze Overeenkomst opzegt of zich terugtrekt heeft de medegegadigde niet het recht deze Overeenkomst over te nemen, tenzij zulks door de Gemeente uitdrukkelijk vooraf zou zijn toegestaan.

9. Einde van de Overeenkomst

1. De Gemeente heeft het recht om deze Overeenkomst schriftelijk bij aangetekend schrijven op te zeggen indien gedurende de reserveringsperiode zwaarwegende bezwaren tegen de (mede)Gegadigde(n) blijken te bestaan of ontstaan. Deze kunnen voortvloeien uit toetsing van de (mede)Gegadigde(n) aan de wet Bibob.
2. Voorts eindigt deze Overeenkomst:
 - a. bij faillissement of surseance van betaling van de Gegadigde;
 - b. indien reserveringsvergoeding niet Tijdig en/of niet volledig is betaald;
 - c. door opzegging overeenkomstig artikel 2 lid 4 van deze Overeenkomst;
 - d. indien de Gegadigde zijn rechten en/of verplichtingen uit deze Overeenkomst aan een derde heeft overgedragen of gecedeerd; of
 - e. door verstrijken van de reserveringsperiode zoals bedoeld in artikel 2 leden 1 en 2 van deze Overeenkomst;
 - f. bij het sluiten van een koopovereenkomst voor de Kavel.

10. Einde van de Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
2. De Gemeente houdt bij de nakoming van wat in onderhavige Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van onder meer ruimtelijke ordenings-, Woningwet- en milieubeheerprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal en kan zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van onderhavige Overeenkomst.
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.

11. Einde van de Overeenkomst

1. Van onderhavige Overeenkomst maken de hierna genoemde bijlagen integraal en onlosmakelijk deel uit:
 - A. Uitgiftetekening d.d. @@@, laatstelijk gewijzigd d.d. @@@, met kenmerk @@@;
 - B. Kavelpaspoort @@@;
 - C. Model Koopovereenkomst;
 - D. Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere;
 - E. Protocol toevalsvondst OO;
 - F. GELDT INDIEN DE KAVEL ZICH BEVINDT IN EUROPAKWARTIER OOST, HOMERUSKWARTIER OF DUIN: Proces-verbaal van oplevering;
 - G. Alle bij deze Kavel behorende 'kavelspecifieke documenten', zoals benoemd bij de kavelinformatie

op de Kavelkaart.

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.

Plaats : Almere

Datum :

Gemeente :

Door op opslaan en verzenden te klikken verklaart Gegadigde (en indien van toepassing de medegegadigde) d.d. @@@ hierbij de Overeenkomst te hebben gelezen en hiermee akkoord te gaan.