

RESERVERINGSOVEREENKOMST CPO OVERGOOI

KAVELNUMMER @@@

Aan deze concept model koopovereenkomst kunnen geen rechten ontleend worden. Er kunnen tekstuele en/of juridisch inhoudelijke wijzigingen plaatsvinden.

De ondergetekenden:

de Gemeente Almere, gevestigd Stadhuisplein 1, 1315 HR te Almere, ter zake van deze reserveringsovereenkomst 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

de [INVULLEN] vereniging @@@, gevestigd te @@@, opgericht bij notariële akte van @@@ voor notaris @@@ te @@@, rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@@, @in zijn/haar/hun functie als bestuurslid van de voornoemde vereniging, hierna te noemen **'de Gegadigde'**;

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

Nemen het volgende in overweging:

- De Gemeente biedt in Plangebied Overgooi te Almere een Kavel aan welke bedoeld is voor de ontwikkeling van [INVULLEN: Geclusterde Eengezinswoningen OF Geclusterde Meergezinswoningen] door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO);
- De Gegadigde, geïnteresseerd in de bouw van [INVULLEN: @@@ Geclusterde Eengezinswoningen OF Meergezinswoningen] in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) op de Kavel in het plangebied Overgooi te Almere, heeft na inschrijving door de [AANTAL] inschrijvers (de Particuliere Opdrachtgevers), middels loting door notaris @@@ op d.d. @@@ en het zich daarna verenigen door deze inschrijvers, het recht verkregen om deze Kavel te reserveren;
- De Gegadigde verklaart dat de [AANTAL] inschrijvers Particuliere Opdrachtgevers zijn en dat er per Particuliere Opdrachtgever één woning binnen het hoofdgebouw middels CPO gebouwd zal worden. De Gegadigde zal niet meer woningen bouwen dan het aantal Particuliere Opdrachtgevers.
- De Gegadigde 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, afhankelijk is van de beschikbaarheid van stroom én van de stroombehoefte voor het Bouwplan. Voor de meest actuele informatie over netcongestie dient de Gegadigde zelf contact op te nemen met Liander. Zie ook de website van Liander: www.Liander.nl;
- 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

Algemene Verkoopvoorwaarden:

de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere, vastgesteld bij collegebesluit van 18 december 2018 en de Allonge Antispeculatiebeding Algemene Verkoopvoorwaarden 2019, vastgesteld bij collegebesluit van 24 juni 2025, hierna gezamenlijk te noemen: ‘**de AV 2019**’ welke zijn toegevoegd als bijlage D aan deze Overeenkomst, dan wel een eventuele meer recente versie daarvan. Partijen zijn ermee bekend dat de huidige wet- en regelgeving op het terrein van de fysieke leefomgeving per 1 januari 2024 is gewijzigd door de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze wet heeft gevolgen voor diverse terminologieën die in de op deze overeenkomst van toepassing zijnde AV 2019 en de eventuele opvolgende van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Almere zijn opgenomen. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient voor het begrip ‘bestemmingsplan’ te worden gelezen ‘Omgevingsplan’. Voor het begrip ‘Omgevingsvergunning’ dient te worden gelezen ‘een Omgevingsvergunning Bouwen’ als bedoeld in dit artikel.

Bouwplan:

het plan voor bebouwing en inrichting van de Kavel, welke ingediend wordt voor de SRV-toets en waarvoor een Omgevingsvergunning Bouwen dient te worden aangevraagd.

Clusterkavel:

Een Kavel waarop meerdere woningen in één hoofdgebouw (‘cluster’) zijn toegestaan.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO):

Een situatie waarbij Particuliere Opdrachtgevers in groepsverband, voor eigen rekening en risico ten behoeve van zelfbewoning, een Kavel met woon- en/of een gemengde bestemming (wensen te) verwerven. Hiervoor hebben de Particuliere Opdrachtgevers zich georganiseerd in een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid en zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar onder andere de architect en de aannemer van het Bouwplan optreedt. De vereniging heeft daarbij volledige juridische zeggenschap over en is volledig verantwoordelijk voor het gebruik van de Onroerende Zaaak en het ontwerp en de bouw van de woningen. Dit heeft de vereniging duidelijk omschreven in de doelstelling van de vereniging. Initiatieven van projectontwikkelaars en woningcorporaties vallen niet onder CPO.

OPTIE 1: Geclusterde Eengezinswoningen:

het door of namens de Gegadigde op de Kavel te realiseren hoofdgebouw, bestaande uit maximaal vijf geclusterde (bij elkaar gegroepeerde) eengezinswoningen bestemd voor eigen bewoning door de Particuliere Opdrachtgever, welke daartoe zullen worden gesplitst in appartementsrechten. Elke woning is bestemd voor 1 Particuliere Opdrachtgever.

OPTIE 2: Geclusterde Meergezinswoningen:

het door of namens de Gegadigde op de Kavel te realiseren hoofdgebouw, bestaande uit maximaal vijf geclusterde (bij elkaar gegroepeerde) meergezinswoningen (appartementen) bestemd voor eigen bewoning door de Particuliere Opdrachtgever, welke daartoe zullen worden gesplitst in appartementsrechten. Elke woning is bestemd voor 1 Particuliere Opdrachtgever.

Inschrijfvergoeding:

verschuldigde vergoeding ter grootte van € 1.000,- (zegge: éénderuit honderd euro) per Particuliere Opdrachtgever. Wanneer een nieuwe Particuliere Opdrachtgever in de plaats van een deelnemende Particuliere Opdrachtgever treedt, is de Inschrijfvergoeding ook voor de nieuwe Particuliere Opdrachtgever verschuldigd. De door de uittredende Particuliere Opdrachtgever betaalde Inschrijfvergoeding wordt daarbij niet gecrediteerd.

Kavel:

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

Koopprijs:

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

Omgevingsplan:

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

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.

Omgevingsvergunning Bouwen:

de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (de ruimtelijke bouwregels in het Omgevingsplan) (zoals 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).

Overeenkomst:

de onderhavige reserveringsovereenkomst.

Particuliere Opdrachtgever:

een natuurlijk persoon of meerdere natuurlijke personen met een (toekomstig) duurzaam samenlevingsverband (een huishouden) die onderdeel is/zijn van de vereniging en welke door middel van CPO een woning zal/zullen realiseren voor eigen gebruik en zelfbewoning.

Plangebied:

[INVULLEN: 1P41, Almere Haven OF 1P42, Almere Haven]

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.

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.

Toevalsvondsten:

ontplofbare oorlogsresten waarvan de aanwezigheid niet blijkt uit de in artikel 6 van deze Overeenkomst bedoelde onderzoek(en) maar na Notarieel Transport wel aanwezig lijkt of 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.

Uitgiftetekening:

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

2. Doel van de Overeenkomst

Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van afspraken tussen Partijen over de reservering van de Kavel gedurende een bepaalde termijn om tot een Bouwplan te komen voor [INVULLEN: Geclusterde Eengezinswoningen OF Meergezinswoningen] door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Meerdere Particuliere Opdrachtgevers vormen samen een groep en hebben

zich georganiseerd in een vereniging waarmee deze Overeenkomst wordt gesloten. Gegadigde treedt op als ontwikkelaar van de Kavel, waarbij bepaalde beslissingen als groep worden genomen, zoals het inhuren van een architect en een aannemer. Andere zaken met betrekking tot de individuele woning kan iedere Particuliere Opdrachtgever zelf invullen, bijvoorbeeld de indeling en binnen afwerking van de woning. De Gegadigde zal de Kavel splitsen in appartementsrechten, waarbij ieder appartementsrecht recht geeft op het uitsluitend gebruik van één woning. De Particuliere Opdrachtgevers zijn verplicht om zelf in de woningen te gaan wonen.

3. 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 (bijlage D) in aanmerking wenst te komen of niet.
3. Indien de Gemeente niet Tijdig voor de einddatum van de reserveringsperiode van de Gegadigde schriftelijk bericht heeft ontvangen of hij de Kavel wil kopen, vervalt het recht op Reservering van de 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 4 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 4 van deze Overeenkomst is bepaald.

4. Reserveringsvergoeding

1. De Gegadigde is een reserveringsvergoeding ter hoogte van € @@@ (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN]) verschuldigd, zijnde 2,5% van de Koopprijs van de Kavel, welke uiterlijk op @@@ volledig door de Gegadigde dient te zijn voldaan. Hiervoor wordt aan de Gegadigde separaat een factuur gezonden. De Koopprijs van de Kavel bedraagt € @@@ (zegge: [BEDRAG UITGESCHREVEN]). De Inschrijvergoeding per oorspronkelijk deelnemende Particuliere Opdrachtgever wordt verrekend met de reserveringsvergoeding.
2. Indien de Gemeente de reserveringsvergoeding niet Tijdig en/of niet volledig op haar rekening heeft ontvangen, vervalt het recht op Reservering van de 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 de Gegadigde binnen zes 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 de Gegadigde is overgegaan tot betaling van de reserveringsvergoeding, tot creditering van de reserveringsvergoeding overgaan. De betaalde Inschrijvergoeding 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 3.
6. Mocht de Gemeente om welke reden dan ook de gehele, of een gedeelte van de reserveringsvergoeding terugbetalen, 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.

5. Het Bouwplan

1. De Gegadigde is, wanneer hij overgaat tot aankoop van de Kavel, verplicht de Kavel te bebouwen overeenkomstig een door de Gemeente privaatrechtelijk goedgekeurd Bouwplan. Het beoogde Bouwplan voorziet in het ontwerp en de bouw van [INVULLEN: @@ Geclusterde Eengezinswoningen OF Geclusterde Meergezinswoningen], namelijk één Geclusterde [INVULLEN: Eengezinswoning OF Meergezinswoning] per Particuliere Opdrachtgever, en parkeerplaatsen voor eigen gebruik en bezoekers conform het vigerende Omgevingsplan.
2. De Gegadigde zal ten behoeve van de bouw uiterlijk op @@@ een (gewijzigd) Bouwplan ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente dat voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals vastgelegd in het Kavelpaspoort, zijnde de SRV-toets. De Gegadigde kan niet eerder overgaan tot koop van de Kavel dan voordat het (gewijzigde) Bouwplan positief is beoordeeld door de Gemeente in de zin van de SRV-toets.
3. De Gegadigde zal pas een aanvraag Omgevingsvergunning Bouwen indienen en een bouwmelding verrichten ten behoeve van het Bouwplan nadat de Gegadigde een positieve beoordeling in de zin van een SRV-toets heeft verkregen op het (gewijzigde) Bouwplan. De aanvraag Omgevingsvergunning Bouwen dient overeenkomstig het bij de SRV-toets goedgekeurde Bouwplan ingediend te worden.
4. De 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.

6. Nutsvoorzieningen

Ter verduidelijking van het bepaalde in artikel 2.9 (Aansluitplicht Nutsvoorzieningen) van de AV 2019 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 Onroerende Zaak 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.

7. 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 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.
8. **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 of één van de Particuliere Opdrachtgevers in relatie staat tot strafbare feiten dan wel dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - c. De Gegadigde of één van de Particuliere Opdrachtgevers 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.

9. Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid, change of control

1. Deze Overeenkomst levert voor de Gegadigde slechts strikt persoonlijke rechten en verplichtingen op. Het is de Gegadigde 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 Gegadigde 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 Gegadigde en/of derden kunnen aan een dergelijke overdracht, inbreng of onttrekking jegens de Gemeente geen rechten ontlenen. Indien de Gegadigde 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. De Gemeente is dan volledig vrij om de Kavel aan (een) andere gegadigde(n) aan te bieden. De reserveringsvergoeding, als bedoeld in artikel 4 (Reserveringsvergoeding) lid 1 van deze Overeenkomst, vervalt dan volledig aan de Gemeente. De Gegadigde zal daarbij alle kosten en schade die een onmiddellijk gevolg zijn van het bepaalde in dit artikel, aan de Gemeente vergoeden.

10. Wissel van Particuliere Opdrachtgevers

1. Het is de Gegadigde niet toegestaan om Particuliere Opdrachtgevers binnen de vereniging te laten uittreden zonder toestemming van de Gemeente. De Gegadigde dient hiervoor een schriftelijk verzoek in bij de Gemeente, met daarbij relevante schriftelijke bewijzen. De Gemeente kan toestemming verlenen in het geval van:
- a. verandering van werkkring van de Particuliere Opdrachtgever of van diens partner met wie hij een duurzaam samenlevingsverband heeft op grond waarvan redelijkerwijs uit Almere verhuisd dient te worden. Van redelijkerwijs is in ieder geval sprake bij een dienstverband van minimaal 1 jaar én bij een reistijd van 90 minuten of meer;

- b. ontbinding van het huwelijk van de Particuliere Opdrachtgever door echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap dan wel een andere vorm van een duurzaam samenlevingsverband van de Particuliere Opdrachtgever waarbij het huwelijk, geregistreerd partnerschap of duurzaam samenlevingsverband reeds bestond ten tijde van het toetreden van de Particuliere Opdrachtgever tot de Gegadigde;
 - c. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid – aantoonbaar door middel van een medische verklaring – van de Particuliere Opdrachtgever of één van zijn inwonende gezinsleden;
 - d. het niet verkrijgen van een hypothecaire lening door de Particuliere Opdrachtgever voor zijn/haar woning binnen het geheel. Hierbij dient een schriftelijke afwijzing van een erkende geldverstrekken bankinstelling aan de Gemeente overlegd te worden.
2. Het is de Gegadigde niet toegestaan om een nieuwe Particuliere Opdrachtgever binnen de vereniging toe te laten treden zonder toestemming van de Gemeente. De Gegadigde dient hiervoor een schriftelijk verzoek in bij de Gemeente. De Gemeente zal toestemming verlenen als de nieuwe Particuliere Opdrachtgever voldoet aan de definitie zoals bedoeld in artikel 1 van deze Overeenkomst en als het oorspronkelijke aantal Particuliere Opdrachtgevers niet overschreden wordt.
3. Bij het toetreden van een nieuwe Particuliere Opdrachtgever zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel, is deze Particuliere Opdrachtgever een Inschrijfvergoeding van € 1.000,- (zegge: éénduizend euro) aan de Gemeente verschuldigd. Deze wordt niet verrekend met de reserveringsvergoeding. De door de uittredende Particuliere Opdrachtgever betaalde Inschrijfvergoeding wordt niet gecrediteerd.
4. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing in geval van het overlijden van de Particuliere Opdrachtgever of één van zijn gezinsleden. De Gegadigde dient dit wel binnen vier (4) weken te melden bij de Gemeente.
5. Het bepaalde in lid 1 en 2 van dit artikel is van toepassing tot het moment dat de Gegadigde de appartementsrechten in eigendom heeft overgedragen aan de Particuliere Opdrachtgevers.
6. Bij niet, niet Tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel is de Gegadigde aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro) per overtreding.
7. De in het voorgaande lid bedoelde boete moet worden voldaan binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende mededeling door de Gemeente.

10. 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 Gegadigde blijken te bestaan of ontstaan. Deze kunnen voortvloeien uit toetsing van de Gegadigde of één van de Particuliere Opdrachtgevers binnen Gegadigde 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 3 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 3 leden 1 en 2 van deze Overeenkomst;
 - f. bij het sluiten van een koopovereenkomst voor de Kavel.

11. Slotbepalingen

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 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. Deze Overeenkomst wordt geacht niet tot stand te zijn gekomen indien door de Gegadigde aantekeningen, wijzigingen en/of aanvullingen worden geplaatst op de door de Gemeente reeds ondertekende Overeenkomst.
5. Deze Overeenkomst wordt eveneens niet tot stand te zijn gekomen, indien zij niet vóór @@@ door Gegadigde ondertekend is ontvangen door de Gemeente.
6. Ondertekening dient plaats te vinden door het paraferen van alle bladzijden van deze Overeenkomst en het plaatsen van de handtekening(en) op de aangegeven plaats onder het laatste artikel van deze Overeenkomst.

12. Bijlagen

1. De Gegadigde 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 de Gegadigde, 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. Uitgiftetekening d.d. @@@, laatstelijk gewijzigd d.d. @@@, met kenmerk @@@;
 - B. Kavelpaspoort @@@;
 - C. Model Koopovereenkomst;
 - D. AV 2019;
 - E. Protocol toevalsvondst OO.
2. Enige verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlagen en vice versa.
3. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze Overeenkomst en de bijlagen, gaat deze Overeenkomst vóór de bijlagen.

Aldus opgemaakt in tweevoud en ondertekend,

PLAATS : ALMERE

PLAATS : _____,

D.D. : _____

D.D. : _____,

Gemeente:

Gegadigde:
