



Reserveringsovereenkomst

Datum

Ons kenmerk kavel

UITSLUITEND BEDOELD ALS INDICATIEF VOORBEELD

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Zwolle, bezoekadres Lübeckplein 2 te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA), op grond van onderdeel 6.4 van het Mandaatbesluit van de gemeente Zwolle en krachtens volmacht van de burgemeester van de gemeente Zwolle rechtsgeldig vertegenwoordigd door , hoofd van de afdeling Vastgoed van de eenheid Ontwikkeling, hierna te noemen “**de gemeente**”

en

2. De heer/mevrouw* @@@, (geboren op @@@ te @@@ en/of houder van *Paspoort *Rijbewijs *Nederlandse Identiteitskaart met nummer) en *heer/mevrouw @@@, (geboren op @@@ te @@@ en/of houder van *Paspoort *Rijbewijs *Nederlandse Identiteitskaart met nummer), tezamen wonende (adres) te (postcode) Zwolle; hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: “**de gegadigde**”

De gegadigde en de gemeente in deze overeenkomst hierna gezamenlijk te noemen “**partijen**”

overwegende,

- dat de gemeente voornemens is om in het plan (projectnaam) (aantal kavels) vrije sector bouw kavels voor de bouw van woningen in de vrije sector uit te geven;
- dat de gegadigde het recht om de hierna omschreven kavel te reserveren heeft verworven, geïnteresseerd is in de bouw van een woning, en daartoe een bebouwingsvoorstel wil ontwikkelen;
- dat de ontwikkeling van een bebouwingsvoorstel dat past in het stedenbouwkundige beeld van het gebied (projectnaam) en dat in architectonisch en stedenbouwkundig opzicht past bij de overige woningontwerpen in gebied (projectnaam), kan leiden tot het recht van koop van de gereserveerde kavel;
- dat partijen de voorwaarden willen vastleggen, waaronder deze ontwikkeling en de daarvoor benodigde reservering van grond zullen plaatsvinden en hoe het recht van koop van de gereserveerde kavel kan ontstaan.

komen het volgende overeen:

DEFINITIES:

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.

*De eerste maal dat in de tekst van de voorwaarden en bepalingen een gedefinieerde term wordt gebruikt is deze **vet** afgedrukt.*

Bebouwingsrichtlijnen: de omschrijving van eisen en randvoorwaarden voor de realisatie van de bebouwing, waaraan het bebouwingsvoorstel dient te voldoen, welke bebouwingsrichtlijnen zijn opgenomen in de verkoopbrochure (aantal) vrije sector kavels in de (projectnaam), welke verkoopbrochure partijen genoegzaam bekend is.



UITSLUITEND BEDOELD ALS INDICATIEF VOORBEELD

Datum

Ons kenmerk

kavel

Bebouwingsvoorstel: een ontwerp voor de bebouwing van de kavel van voldoende uitwerkingsniveau, om te kunnen beoordelen of het kan voldoen aan de eisen die worden gesteld in het bestemmingsplan en in de bebouwingsrichtlijnen (projectnaam).

Beschikbaar houden: 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. De reservering is vrij opzegbaar voor de gegadigde en opzegbaar op de in deze overeenkomst bepaalde voorwaarden voor de gemeente.

In behandeling nemen: de normale procedure doen doorlopen, welke procedure zowel kan leiden tot goedkeuring als afwijzing of eventueel aanhouden van de beslissing.

Kavel: de op de reserveringstekening aangeduide grond die voor de gegadigde is gereserveerd.

Reserveringsperiode: de periode vanaf de aanvang van deze overeenkomst tot aan de datum waarop het bebouwingsvoorstel definitief is afgewezen, of tot aan de datum waarop de reservering door de gegadigde wordt opgezegd, of tot aan de datum waarop een door de gemeente aangeboden koopovereenkomst is verlopen zonder dat is geaccepteerd, dan wel tot aan de datum waarop de overeenkomst anderszins krachtens de hierna volgende bepalingen eindigt of een koopovereenkomst is gesloten.

Reserveringstekening: de als bijlage A aan deze overeenkomst gehechte tekening, waarop onder vermelding van de kadastrale gegevens de voor de gegadigde gereserveerde grond met nummer ... is aangegeven.

Supervisieteam vrije sector kavels: het team dat is ingesteld om de begeleiding van de bouwplannen te verzorgen en de ingediende bebouwingsvoorstellen voorlopig te beoordelen.

Tijdig: binnen de in deze overeenkomst voor het betrokken onderwerp aangegeven periode of voor de in deze overeenkomst voor het betrokken onderwerp gestelde datum.

Voorlopig beoordelen: een oordeel afgeven over de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en inpasbaarheid binnen het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan, de bebouwingsrichtlijnen (projectnaam) en de relatie met de overige bebouwingsvoorstellen binnen het gebied (projectnaam), een en ander voorafgaand aan de toetsing die plaatsvindt in het kader van de beoordeling van een formele bouwaanvraag, en zonder dat aan het voorlopig oordeel rechten ten aanzien van de goedkeuring van een formele bouwaanvraag kunnen worden ontleend.

VOORWAARDEN EN BEPALINGEN:**Artikel 1: Doel van de overeenkomst**

- a. Het doel van deze overeenkomst is het reserveren van een **kavel** grond bestemd voor individuele woningbouw voor de gegadigde, die daarop gedurende de **reserveringsperiode** een door de gemeente goed te keuren **bebouwingsvoorstel** ontwikkelt.
- b. Aan deze reserveringsovereenkomst kan geen zelfstandig recht van koop noch enig ander recht op de kavel worden ontleend.

Artikel 2: Verplichtingen van de gemeente

UITSLUITEND BEDOELD ALS INDICATIEF VOORBEELD

Datum
Ons kenmerk kavel

- a. De gemeente heeft de verplichting om:
- de op de **reserveringstekening** aangegeven kavel, uitmakende een gedeelte ter grootte van circa m^2 van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Zwolle, sectie , nummer gedurende de reserveringsperiode voor de gegadigde **beschikbaar te houden**;
 - **tijdig** een besluit te nemen omtrent het aanbieden van een koopovereenkomst voor de kavel;
 - **tijdig en adequaat te reageren op de toezending ter voorlopige beoordeling** door de gegadigde van een ontwerp bebouwingsvoorstel;
- b. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om:
- zo spoedig mogelijk na indiening, eventuele bouwaanvragen van de gegadigde **in behandeling te nemen** en op een redelijke termijn af te handelen;
- c. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van publiekrechtelijke besluitvormingsprocedures (waaronder mede begrepen ruimtelijke ordenings- en bouwaanvraagprocedures). Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de mogelijkheid tot uitgifte van de kavel.

Artikel 3: Verplichtingen van de gegadigde

De gegadigde heeft de verplichting om:

- in overeenstemming met het bepaalde in artikel 5 en in overleg met het **supervisieteam vrije sector kavels** een bebouwingsvoorstel te ontwikkelen en **tijdig** aan de gemeente ter beoordeling aan te bieden;
- indien en zodra hij zich bij nadere boordeling niet (meer) in staat acht of het niet meer wenselijk vindt om een dergelijk bebouwingsvoorstel **tijdig** te ontwikkelen, deze overeenkomst onmiddellijk op te zeggen.

Artikel 4: Reservering en reserveringsperiode

- a. De kavel wordt voor de gegadigde gereserveerd tot (vijf maanden na dagtekening), of indien dit eerder is tot de datum waarop het door de gegadigde te vervaardigen bebouwingsvoorstel definitief is afgewezen, tot de datum waarop de reservering wordt opgezegd, dan wel tot op het moment waarop een koopovereenkomst omtrent de kavel is gesloten, niet **tijdig** blijkt te zijn ondertekend of door de gegadigde is afgewezen, dan wel tot aan de datum waarop de overeenkomst anderszins krachtens de bepalingen in deze overeenkomst eindigt.
- b. De gegadigde heeft te allen tijde het recht om de overeenkomst op te zeggen, zonder dat daaruit enige betalingsverplichting voortvloeit anders dan in artikel 5 is bepaald.
- c. De gemeente heeft het recht om de overeenkomst schriftelijk bij aangetekend schrijven op te zeggen:
- indien niet **tijdig** een bebouwingsvoorstel ter voorlopige beoordeling is ingediend;
 - indien een afgewezen bebouwingsvoorstel niet **tijdig** voldoende is aangepast aan de daartoe gegeven aanwijzingen van de gemeente, het

UITSLUITEND BEDOELD ALS INDICATIEF VOORBEELD

Datum
Ons kenmerk kavel

- bebouwingsvoorstel definitief is afgewezen of geen geheel nieuw bebouwingsvoorstel wordt ingediend na afwijzing van het eerste; indien gedurende de reserveringsperiode een bouwaanvraag is ingediend voor de betrokken kavel op basis van een ander plan dan het bebouwingsvoorstel.

Artikel 5: Reserveringsvergoeding

- a. Voor de reservering van de kavel zoals bedoeld in artikel 2 lid a is de gegadigde aan de gemeente een eenmalige reserveringsvergoeding verschuldigd ter grootte van € 2.618,-- (zegge: tweeduizendzeshonderdachttien euro) inclusief BTW. Deze reserveringsvergoeding heeft slechts een zelfstandig karakter als tegenprestatie voor de reservering en vormt derhalve geen waarborgsom, boete of aanbetaling op de koopsom van de bouwgrond indien daaromtrent een koopovereenkomst zou worden gesloten. Indien op de grondreservering een gronduitgifte zal volgen, zal de hiervoor genoemde reserveringsvergoeding zonder rente bij het passeren van de akte van levering worden verrekend met de alsdan verschuldigde koopsom.
- b. De reserveringsvergoeding is ineens verschuldigd bij het aangaan van deze overeenkomst en dient binnen twee weken na dagtekening van deze overeenkomst te zijn voldaan op rekening nummer 2850 97 431 bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten onder vermelding van 'Reserveringsvergoeding VS kavels projectnaam en het kavelnummer. De vergoeding geldt voor de gehele reserveringsperiode en kan niet tussentijds worden verhoogd of verlaagd. Evenmin kan korting op de reserveringsvergoeding plaatsvinden.
- c. De gegadigde heeft geen recht op terugbetaling van de reserveringsvergoeding in geval hij de overeenkomst, cq. de reservering opzegt, niet tijdig een eerste bebouwingsvoorstel heeft ingediend, bij faillissement of surseance van betaling, bij overdracht of cessie van rechten, dan wel bij niet, of niet tijdig accepteren van de aangeboden koopovereenkomst. Indien de gegadigde de overeenkomst echter opzegt omdat de gemeente zijn bebouwingsvoorstel(len) niet heeft goedgekeurd, zal wel terugbetaling van de reserveringsvergoeding door de gemeente plaatsvinden.
Indien de gemeente de planning of de **bebouwingsrichtlijnen 'projectnaam'** zonder nader overleg en buiten overeenstemming met de gegadigde wijzigt, of anderszins wezenlijk van deze overeenkomst afwijkt op zodanige wijze dat van de gegadigde in redelijkheid niet meer kan worden gevergd dat deze de overeenkomst nakomt of zonder wezenlijke wijzigingen nakomt, heeft de gegadigde eveneens bij opzegging recht op terugbetaling van de betaalde reserveringsvergoeding. In geen geval zal door de gemeente enige rente verschuldigd zijn.
- d. Partijen zullen elkaar uit hoofde van deze reserveringsovereenkomst tot geen enkele andere vergoeding, schadevergoeding, rente of boete verplicht zijn.

Artikel 6: Bebouwingsvoorstel

- a. De gegadigde verplicht zich binnen vijf maanden te rekenen vanaf de datum van ondertekening van de reserveringsovereenkomst, geheel voor eigen rekening en risico na overleg met het supervisieteam vrije sector kavels een op basis van het stedenbouwkundig plan en de bebouwingsrichtlijnen (projectnaam) vervaardigd bebouwingsvoorstel voor de woning op de gereserveerde kavel ter voorlopige beoordeling aan de gemeente aan te bieden.

UITSLUITEND BEDOELD ALS INDICATIEF VOORBEELD

Datum
Ons kenmerk kavel

- b. De gemeente zal binnen 6 weken na ontvangst voorlopig beoordelen in hoeverre het ingediende bebouwingsvoorstel voldoende past binnen het stedenbouwkundig plan en de bebouwingsrichtlijnen (projectnaam). Van de uitkomst daarvan zal zij schriftelijk gemotiveerd mededeling aan de gegadigde doen.
- c. Indien het bebouwingsvoorstel naar de mening van de supervisor niet voldoet aan het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan en de bebouwingsrichtlijnen (projectnaam), of daarvan op onderdelen op onaanvaardbare wijze afwijkt of overigens van onvoldoende niveau wordt geacht, geeft deze aan welke onderdelen van het plan voor verbetering vatbaar zijn en verzoekt hij de gegadigde om binnen vier weken een tweede variant te vervaardigen waarin deze verbeterpunten zijn toegepast. Indien de tweede variant nog niet voldoet of niet tijdig aangeleverd wordt, adviseert het supervisieteam vrije sector kavels om het bebouwingsvoorstel definitief af te wijzen. De gemeente wijst het bebouwingsvoorstel in elk geval af als er geen uitzicht is op goedkeuring van de bouwvergunning in geval een dergelijke bouwaanvraag zou plaatsvinden.
- d. De gegadigde verbindt zich om geen formele aanvraag voor een bouwvergunning in te dienen voordat het bebouwingsvoorstel door het supervisieteam vrije sector kavels bij voorlopige beoordeling behoudens toetsing in het kader van de formele bouwaanvraag is geaccepteerd en een koopovereenkomst is ondertekend. Indien in strijd met deze bepaling een of meer bouwaanvragen ten behoeve van bebouwing van de kavel worden ingediend kan de gemeente de reserveringsovereenkomst opzeggen.
- e. Het bebouwingsvoorstel en de daarop eventueel vervaardigde varianten blijven eigendom van de gegadigde. De gemeente kan daarop uit hoofde van deze overeenkomst geen enkel recht doen gelden.

Artikel 7: Eisen bebouwingsvoorstel

Het bebouwingsvoorstel moet voldoen aan de eisen van de Woningwet, andere relevante wetgeving, het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Zwolle. De eisen en randvoorwaarden voor de realisatie zijn per kavel vastgelegd in de bebouwingsrichtlijnen 'Projectnaam'.

Artikel 8: Koopovereenkomst

- a. Indien geen opzegging van de overeenkomst heeft plaatsgevonden en geen belemmeringen bestaan zoals bedoeld in artikel 4 lid c zal de gemeente zodra het bebouwingsvoorstel voorlopig door het supervisieteam vrije sector kavels is geaccepteerd, de gegadigde een koopovereenkomst van de kavel aanbieden. In de koopovereenkomst, is de verplichting opgenomen uitsluitend voor het voorlopig geaccordeerde bebouwingsvoorstel een bouwaanvraag in te dienen met een ontbindende voorwaarde voor het geval een andere bouwaanvraag wordt ingediend.
- b. Binnen twee weken na de verzenddatum van de koopovereenkomst geeft de gegadigde de gemeente schriftelijk te kennen of deze op de koopovereenkomst in zal gaan door middel van een afzegging dan wel door het voor akkoord ondertekenen van de koopovereenkomst. De gegadigde is vrij om niet op de aangeboden koopovereenkomst in te gaan, in welk geval de gemeente vrij is om de kavel voor een derde te reserveren.

UITSLUITEND BEDOELD ALS INDICATIEF VOORBEELD

Datum
Ons kenmerk kavel

- c. De koopovereenkomst zal ten minste de volgende elementen bevatten:
- het uit te geven oppervlak en de koopsom;
 - toepasselijk verklaring van de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken van de gemeente Zwolle 2005¹; (inclusief de artikel 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.9, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.20, 3.21 en 3.22)
 - de verplichting om binnen vier weken na dagtekening van de koopovereenkomst een bouwaanvraag in te dienen overeenkomstig het voorlopig goedgekeurde bebouwingsvoorstel;
 - eventuele bijzondere bepalingen.

Artikel 9: Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid

Deze reserveringsovereenkomst levert voor de gegadigde slechts strikt persoonlijke rechten en verplichtingen op. De 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.

Artikel 10: Onvoorziene omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanige wijzigingen ondergaan, dat van partijen of een der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd tijdig geheel of gedeeltelijk nakomt, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat een nadere overeenkomst wordt gesloten, waarbij van de planning wordt afgeweken.

Artikel 11: Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank te Zwolle.

Artikel 12: Einde van de overeenkomst

- a. De reserveringsovereenkomst eindigt van rechtswege op de in artikel 4 lid a genoemde datum.
- b. De overeenkomst eindigt eveneens:
- indien de gegadigde niet tijdig de reserveringsvergoeding heeft betaald;
 - bij faillissement of surséance van betaling van de gegadigde danwel de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen op hem/haar van toepassing wordt verklaard;
 - door opzegging overeenkomstig artikel 3 of artikel 4 lid b en c;
 - indien de gegadigde zijn rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst aan een derde heeft overgedragen of gecedeerd;

¹ Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle d.d. 6 september 2005 en vastgelegd in een notariële akte op 11 mei 2006 verleden voor notaris mr. C.J. Melsbach te Zwolle bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en openbare registers te Zwolle in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, op 12 mei 2006 in deel 12778 nummer 77.

UITSLUITEND BEDOELD ALS INDICATIEF VOORBEELD

Datum
Ons kenmerk kavel

- indien de gemeente de gegadigde een koopovereenkomst heeft aangeboden en deze niet, dan wel niet tijdig is geaccepteerd.

Artikel 13: Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn:

A. Reserveringstekening.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend:

te _____ d.d. _____

te _____ d.d. _____

De Gemeente Zwolle
Namens dezen

De gegadigde(n)

Hoofd afdeling Vastgoed .

dhr.

mw.

Disclaimer

De inhoud van deze modelovereenkomst is tot stand gekomen onder verantwoordelijkheid van de Gemeente Zwolle. De Gemeente Zwolle besteedt de uiterste zorg aan het zo actueel, toegankelijk, correct en compleet mogelijk maken en houden van de inhoud van deze modelovereenkomst. Aan de inhoud van deze modelovereenkomst kunnen echter geen rechten worden ontleend. Binnen de afzonderlijke (nieuwbouw)projecten wordt de concrete inhoud van de daadwerkelijk overeenkomst volledig afgestemd op de aard en omstandigheden van het concrete geval.

Aansprakelijkheid

De Gemeente Zwolle kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de gevolgen van het gebruik, op welke wijze dan ook, van de aangeboden model informatie.

Auteursrecht

De inhoud van deze modelovereenkomst, zowel de tekst als het beeldmateriaal, is en blijft eigendom van de Gemeente Zwolle, tenzij anders vermeld. Als u informatie van deze modelovereenkomst in uw eigen publicaties wilt overnemen, mag dat alleen met vermelding van de bron en na voorafgaande toestemming van de Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed.