



CONCEPT



RESERVERINGSOVEREENKOMST MEERKAPPER

Zaakdossier:

- I., geboren op te, wonende te te
..... te
.....
hierna ook te noemen: **“de Kandidaat-Koper”**.

en

- II. De Gemeente Uden, ten deze ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer drs. H.A.G. Hellegers, die zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid ingevolge artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet ten deze heeft opgedragen aan het hoofd van de Afdeling Ruimte en als zodanig de Gemeente verbindende, ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van 12 december 2017, hierna ook te noemen: **“de Gemeente”**;

De Gemeente en de Kandidaat-Koper worden hierna gezamenlijk ook genoemd: "Partijen".

Partijen nemen in aanmerking dat:

- a. Kandidaat-Koper één deel van een meerkapper wil realiseren in het plangebied “Spechtenlaan, fase IIb”, op de locatie die ter indicatie staat aangeduid op **Bijlage 1** bij deze reserveringsovereenkomst. Met één meerkapper wordt nadrukkelijk bedoeld: “de helft” van een twee-onder-een-kapwoning dan wel één deel van een rijwoning;
- b. de Gemeente bereid is de hiervoor onder a. bedoelde locatie te reserveren voor de Kandidaat-Koper, onder de voorwaarden en bepalingen als hierna opgenomen;
- c. Partijen voornemens zijn een koopovereenkomst aan te gaan, maar voor nu met het aangaan van een reserveringsovereenkomst (hierna: ‘de Overeenkomst’) wensen te volstaan, opdat Kandidaat-Koper gelegenheid krijgt om een bouwplan te ontwikkelen en de zaken af te stemmen met hun toekomstige medebouwer(s).

en komen overeen als volgt:

De Gemeente reserveert voor de Kandidaat-Koper het navolgende registergoed:

Een perceel bouwgrond in het plangebied “Spechtenlaan fase IIb”, gelegen aan te Odiliapeel met kavelnummer SP-..... ter grootte van circa m² (hierna ‘de Bouwkavel’), zijnde het perceel kadastraal bekend gemeente Uden, sectie D, nummer zoals de Bouwkavel nader gerasterd is aangegeven op de bij deze Overeenkomst behorende aangehechte situatietekening met nummer 18-.....-D, welke is bijgevoegd als **Bijlage 1**.

De Kandidaat-Koper neemt deze reservering aan.

De Kandidaat-Koper is voornemens de Bouwkavel te gebruiken ten behoeve van de bouw van een gedeelte van een meerkapper.

Partijen gaan deze reserveringsovereenkomst aan onder de volgende:

Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze reserveringsovereenkomst wordt verstaan onder:

- a. *Algemene voorwaarden voor woningbouw bestemde bouwterreinen door de gemeente Uden 2018*: de algemene verkoopvoorwaarden zoals deze zijn vastgesteld door het College in 2018. Deze verkoopvoorwaarden worden bij de verkoop van grond voor particuliere woningbouw door de Gemeente van toepassing verklaard. De Kandidaat-Koper dient deze voorwaarden te aanvaarden. De Kandidaat-Koper is hierna aan deze bepalingen gebonden. In **Bijlage 2** is een exemplaar van deze verkoopvoorwaarden opgenomen;
- b. *Bestemmingsplan*: het bestemmingsplan voor het plangebied "Herziening Spechtenlaan fase II, Odiliapeel", waarbinnen de door Kandidaat-Koper gewenste woning op de locatie kan worden gerealiseerd;
- c. *Bouwkavel*: het perceel bouwgrond als omschreven onder "Registergoed", dat de Gemeente reserveert voor de Kandidaat-Koper onder de voorwaarden en bepalingen als opgenomen in deze Overeenkomst;
- d. *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Uden;
- e. *Exclusief reserveren*: dit 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 door de gemeente vrij opzegbaar op de in deze overeenkomst bepaalde gevallen voor de gemeente;
- f. *Gemeente*: de gemeente Uden;
- g. *Koopovereenkomst*: te zullen meewerken aan het sluiten van een koopovereenkomst met de gemeente Uden conform de modelkoopovereenkomst die aan hem/haar/hen is verstrekt en onder de voorwaarden en bepalingen zoals verwoord in de "Algemene verkoopvoorwaarden Woningbouw 2017" en die aan hen ter beschikking zijn gesteld.
- h. *Locatie*: de op de situatieschets ter indicatie aangeduide plaats;
- i. *Reserveringsovereenkomst*: de onderhavige overeenkomst tussen de gemeente Uden en de Kandidaat-koper, ook "Overeenkomst" genoemd.
- j. *Reserveringsvergoeding*: het bedrag ad € 200,00 (incl. omzetbelasting) dat de Kandidaat-Koper aan de Gemeente eenmalig is verschuldigd voor de reservering van de Bouwkavel.

Artikel 2 Doel van de overeenkomst

- Lid 1 Het doel van deze reserveringsovereenkomst is het exclusief reserveren van de Bouwkavel voor de Kandidaat-Koper.
- Lid 2 Aan deze Reserveringsovereenkomst kan geen zelfstandig recht van koop noch enig ander recht op de Bouwkavel worden ontleend.

Artikel 3 Ingangsdatum en Duur overeenkomst

- Lid 1 Deze Reserveringsovereenkomst komt tot stand:
- na aanvaarding door de Kandidaat-Koper van het aanbod tot reservering door ondertekening van onderhavige Overeenkomst, en

- nadat het College tot reservering als in deze Overeenkomst bedoeld, heeft besloten. De datum van besluitvorming namens het College geldt als datum van het tot stand komen van deze Overeenkomst.
- Lid 2 Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van drie maanden. De termijn vangt aan vanaf de datum van verzending van de Overeenkomst, hierna ook te noemen “de Reserveringstermijn”.
- Lid 3 Partijen komen overeen dat de in Lid 2 overeengekomen reserveringsperiode met één maand verlengd kan worden. De Kandidaat-Koper dient dit verzoek binnen 1 week vóór afloop van de reserveringsperiode in te dienen. Verlenging vindt plaats tegen de in Lid 5 genoemde vergoeding.
- Lid 4 De Gemeente zal in het besluit zoals genoemd in het vorige Lid de nieuwe beëindigingdatum van deze Overeenkomst opnemen. De overige bepalingen van deze Overeenkomst onverkort van toepassing.
- Lid 5 Er is gedurende de verlenging een reserveringsrente verschuldigd ter hoogte over de koopsom van de alsdan geldende financieringsrente van het Grondbedrijf.

Artikel 4 Reserveringsvergoeding

- Lid 1 Voor de reservering van de Bouwkavel is de Kandidaat-Koper aan de Gemeente een eenmalige vergoeding verschuldigd van € 200,00 (tweehonderd euro), hierna ook genoemd: “de Reserveringsvergoeding”.
- Lid 2 In deze Reserveringsvergoeding is de voor rekening van de kandidaat-Koper verschuldigde omzetbelasting opgenomen.
- Lid 3 De Reserveringsvergoeding geldt voor de gehele Reserveringstermijn als genoemd in Lid 2 van artikel 3 [*Ingangsdatum en Duur overeenkomst*]. De Reserveringsvergoeding kan niet tussentijds worden verhoogd of verlaagd. Evenmin kan korting op de Reserveringsvergoeding plaatsvinden.
- Lid 4 De reserveringsvergoeding en de daarover verschuldigde omzetbelasting dient direct bij ondertekening van de overeenkomst aan de balie van het gemeentehuis te worden voldaan.
- Lid 5 De Reserveringsvergoeding heeft slechts een zelfstandig karakter als tegenprestatie voor de reservering en vormt derhalve geen waarborgsom, boete of aanbetaling op de koopsom van de Kavel indien daaromtrent een koopovereenkomst zou worden gesloten.
- Lid 6 Ingeval van beëindiging van de onderhavige reservering op grond van artikel 7 [*Einde overeenkomst*] van deze Overeenkomst of indien de onderhavige reservering niet leidt tot verkoop van de onderhavige Kavel aan de Kandidaat-Koper, om welke reden dan ook, zal de Gemeente nimmer overgaan tot gehele of gedeeltelijke restitutie van de Reserveringsvergoeding noch van de daarover betaalde omzetbelasting.

Artikel 5 Relatie procedure omgevingsvergunning en reservering Bouwkavel

De Gemeente is geen schadevergoeding verschuldigd, hoe ook genaamd, in het geval de omgevingsvergunning niet wordt verleend of niet onherroepelijk wordt, dan wel wanneer tijdelijk of definitief geen gebruik kan worden gemaakt van een omgevingsvergunning.

Artikel 6 Verkoop van de Bouwkavel

- Lid 1 Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst wordt de Kandidaat-Koper in de gelegenheid gesteld om een bouwplan te ontwikkelen voor eigen rekening en risico.
- Lid 2 De Gemeente zal niet eerder besluiten tot verkoop van de Bouwkavel aan de Kandidaat-Koper, zodra er voldoende zekerheid bestaat dat de Bouwkavel(s) grenzend aan de onderhavige Bouwkavel eveneens zal/zullen worden verkocht en de volledige meerkapper door de Kandidaat-Koper en zijn mede-bouwer(s) zal worden gerealiseerd.

- Lid 3 De koopovereenkomst zal ten minste de volgende elementen bevatten:
- de grootte van de Bouwkavel en de koopsom;
 - het van toepassing verklaren van de Algemene voorwaarden voor verkoop van voor woningbouw bestemde bouwterreinen gemeente Uden 2018 en de aanvaarding daarvan door Kandidaat-Koper;
 - eventuele bijzondere bepalingen.
- Lid 4 Verkoop van de Bouwkavel zal geschieden tegen een prijs van €, gebaseerd op het hiertoe door de gemeenteraad op 28 februari 2019 vastgestelde beleid, vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting en kosten koper (o.a. de kosten voor het vooraf inmeten door het Kadaster, notariskosten) komen eveneens voor rekening van de koper.
- De Gemeente zal de verkoopprijs gedurende de Reserveringstermijn als genoemd in artikel 3 *[Ingangsdatum en Duur overeenkomst]* Lid 2 van deze Overeenkomst gestand doen.
- Lid 5 De gemeente zal, na afloop van de reserveringstermijn, een concept-koopovereenkomst toezenden aan de Kandidaat-Koper. De Kandidaat-Koper zal deze concept-koopovereenkomst binnen 3 weken na de datum van verzending door de Gemeente, tijdens een tekenafpraak op het Gemeentehuis ondertekenen. Indien de Kandidaat-Koper de ondertekende koopovereenkomst niet tijdig retourneert, kan de Gemeente wederom vrijelijk beschikken over de Bouwkavel.
- Lid 6 Zodra de Gemeente de concept-koopovereenkomst door de Koper is ondertekend, zal de Gemeente zich inspannen om deze binnen 3 weken ter besluitvorming aan het College voor te leggen. De Kandidaat-Koper erkent dat het College het bevoegde bestuursorgaan is omtrent de verkoop van de Bouwkavel. Deze autonome bevoegdheid kan meebrengen dat het definitieve besluit van het College afwijkt van de concept-koopovereenkomst.
- Lid 7 Uiterlijk binnen 12 weken na afloop van de (eventueel verlengde) reserveringstermijn dient tussen de Kandidaat-Koper en de Gemeente een koopovereenkomst te zijn gesloten voor de verkoop van de Bouwkavel.
- Lid 8 Ingeval deze Overeenkomst niet leidt tot verkoop van de Bouwkavel, hebben Partijen over en weer geen verplichtingen meer jegens elkaar en is de Gemeente vrij om over de Bouwkavel te beschikken en deze aan derden aan te bieden. Geen der Partijen heeft enig recht op een schadevergoeding of een tegemoetkoming in de gemaakte kosten.

Artikel 7 Einde overeenkomst

- Lid 1 Deze Overeenkomst eindigt van rechtswege door het verstrijken van de (eventueel verlengde) Reserveringstermijn.
- Lid 2 Deze Overeenkomst eindigt tussentijds:
- doordat de Kandidaat-Koper en de Gemeente met elkaar een koopovereenkomst inzake de Bouwkavel aangaan. In dit geval eindigt de reservering daags nadat de Kandidaat-Koper het aanbod tot koop heeft aanvaard door ondertekening van de betreffende (concept)-koopovereenkomst en nadat het College tot verkoop van de Bouwkavel aan Kandidaat-Koper heeft besloten;
 - op het moment dat de Kandidaat-Koper schuldsanering aanvraagt, (voorlopig) surseance van betaling heeft gekregen, in staat van faillissement wordt verklaard of er beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd;
 - door opzegging van de reservering door de Kandidaat-Koper. Deze opzegging dient schriftelijk (per brief) te geschieden, waarbij de datum van ontvangst van deze schriftelijke opzegging door de Gemeente geldt als datum waarop onderhavige reservering komt te vervallen.

- Lid 3 Voorts heeft de Gemeente het recht om deze Reserveringsovereenkomst eenzijdig te beëindigen als:
- a. de Kandidaat-Koper geen reserveringsvergoeding heeft voldaan zoals bedoeld in artikel 4 van deze Overeenkomst;
 - b. de Kandidaat-Koper niet uiterlijk binnen 12 weken na afloop van de (eventueel verlengde) reserveringstermijn een koopovereenkomst met de Gemeente is aangegaan voor aankoop van de Bouwkavel;
 - c. Er onvoldoende zekerheid bestaat dat de Bouwkavel(s) grenzend aan de onderhavige Bouwkavel eveneens worden verkocht en de volledige meerkapper wordt gerealiseerd.
- Lid 4 In geval van beëindiging van de reservering op grond van het onderhavige artikel, is de Gemeente niet gehouden tot vergoeding van enige schade, hoe ook genaamd of uit welke hoofde dan ook.

Artikel 8 Betreden van de Bouwkavel

Het is Kandidaat-Koper niet toegestaan om gedurende de Reserveringstermijn de Bouwkavel te betreden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.

Artikel 9 Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid

Deze Reserveringsovereenkomst levert voor de Kandidaat-Koper slechts strikt persoonlijke rechten en verplichtingen op. De Overeenkomst is niet overdraagbaar en de rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst kunnen niet worden gecedeerd. Indien de Kandidaat-Koper zijn rechten en verplichtingen desondanks aan een derde overdraagt of cedeert, is deze overeenkomst door dat enkele feit ontbonden en is de Gemeente vrij om de Bouwkavel voor een derde te reserveren en heeft de Gemeente de mogelijkheid om de tot dat moment geleden schade te verhalen op ondergetekende Kandidaat-Koper.

Artikel 10 Onvoorziene omstandigheden

- Lid 1 Indien Partijen gezamenlijk, dan wel afzonderlijk van elkaar, van mening zijn, dat onderhavige Overeenkomst niet of niet in voldoende mate voorziet in de regeling van een bepaald onderwerp, dan zullen Partijen met elkaar in overleg treden en zullen zij trachten over of ten aanzien van het betreffende onderwerp een nadere regeling te treffen.
- Lid 2 Indien zich omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek en dus van dien aard zijn dat een partij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van deze Overeenkomst niet mag verwachten, zullen Partijen overleg voeren over de uitvoering van deze Overeenkomst.
- Lid 3 Indien het overleg als bedoeld in de Leden 1 en 2 van dit artikel niet binnen dertig (30) dagen na aanvang tot overeenstemming over de uitvoering leidt, zal sprake zijn van een geschil en is het bepaalde in artikel 11 [*Geschillen*] van toepassing.

Artikel 11 Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en/of omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, en die door Partijen na overleg niet in der minne zijn beslecht, zullen aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter te 's-Hertogenbosch. In de plaats hiervan kunnen Partijen gezamenlijk besluiten tot het inschakelen van een mediator, die volgens de alsdan geldende regels van het Nederlands Mediation Instituut zijn werkzaamheden zal verrichten.

Artikel 12 Bevoegd orgaan

Waar in deze Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het College, tenzij in deze Overeenkomst of bij of krachtens wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 13 Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst en alle overeenkomsten tussen Partijen die uit de Overeenkomst voortvloeien is het Nederlands recht van toepassing.

Artikel 14 Bijlagen

Lid 1 Bij deze Overeenkomst horen onverbrekelijk de volgende, door parafen van Partijen gewaarmerkte bijlagen:

- a. Bijlage 1: situatietekening met nummer 18-.....-D.
- b. Bijlage 2: Algemene voorwaarden voor woningbouw bestemde bouwterreinen door de gemeente Uden 2018.

Lid 2 Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in de bijlage afwijken van, dan wel strijdig zijn met, hetgeen in deze Overeenkomst zelf is bepaald, geldt het bepaalde in deze Overeenkomst.

Ondertekening

Overeenkomstig het door het College onder II. genoemde besluit in drievoud opgemaakt en ondertekend door:

De Kandidaat-Koper,

..... op
..... *datum van ondertekening*

..... op
..... *datum van ondertekening*

De Verkoper,
de gemeente Uden,
Drs. H.A.G. Hellegers, burgemeester,
Namens deze, krachtens mandaat d.d. 15 juli 2010

..... op
Hoofd afdeling Ruimte *datum van ondertekening*
P.L.J. Schoneveld