

Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat door of, in mandaat, namens het college dienovereenkomstig wordt besloten.

Reserveringsovereenkomst

bouwkavel meerkapper

Dossier:

De ondergetekenden:

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

en

2. De Gemeente Maashorst, ten deze ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer drs. P.L.A. Rüpp, die zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid ingevolge artikel 171 lid 2 van de bij besluit van 7 april 2022 ten dezen heeft opgedragen aan de teammanager Economie en gebiedsontwikkeling en als zodanig de gemeente verbindende, ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van
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 een woning wil realiseren in het plangebied De Ruiters te Uden, op de locatie die ter indicatie staat aangeduid op **Bijlage 1** bij deze reserveringsovereenkomst;
- b. Kandidaat-koper één twee-onder-een-kapwoning wil realiseren in het project De Ruiters, op de locatie die ter indicatie staat aangeduid op bijlage 1 bij deze reserveringsovereenkomst. Met één twee-onder-een-kapwoning wordt nadrukkelijk bedoeld: “de helft” van een tweekapper;
- c. de Gemeente bereid is de hiervoor onder a. bedoelde locatie te reserveren voor de Kandidaat-Koper, onder de voorwaarden en bepalingen als hierna opgenomen;
- d. 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 samen met de Gemeente van de andere helft van de tweekapper een bouwplan te ontwikkelen.

en komen overeen als volgt:

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

een perceel bouwgrond in het plangebied De Ruiters te Uden, gelegen aan ong.
te Uden ter grootte van circa m² (hierna ‘de Bouwkavel’), zijnde het perceel kadastraal bekend gemeente Uden, sectie, nummer, zoals de Bouwkavel nader gerasterd

is aangegeven op de bij deze Overeenkomst behorende aangehechte situatietekening met nummer 22-.....-P, welke is bijgevoegd als **Bijlage 1**.

De Kandidaat-Koper neemt deze reservering aan.

De Kandidaat-Koper is voornemens de Bouwkavel te gebruiken voor de bouw van een twee-onder-een-kapwoning.

Partijen gaan deze reserveringsovereenkomst aan onder de volgende:

Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze reserveringsovereenkomst wordt verstaan onder:

- a. *Aanbetaling*: om, tot meerdere zekerheid van de nakoming van het hierna onder i. gestelde, heden een aanbetaling te voldoen aan de gemeente Maashorst van € 2.000,00 (incl. omzetbelasting)
De aanbetaling wordt bij de notariële overdracht met de koopprijs verrekend;
(Er volgt geen restitutie van de aanbetaling bij het niet sluiten van de koopovereenkomst!)
- b. *Algemene Voorwaarden voor verkoop van voor Woningbouw bestemde bouwterreinen gemeente Maashorst 2022 (hierna te noemen: Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw)*: de algemene verkoopvoorwaarden zoals deze zijn vastgesteld door het College in 2022. 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 Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw opgenomen;
- c. *Bestemmingsplan*: het bestemmingsplan voor het plangebied “De Ruiter, waarbinnen de door Kandidaat-Koper gewenste woning op de locatie kan worden gerealiseerd”;
- d. *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;
- e. *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst;
- f. *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;
- g. *Gemeente*: de gemeente Maashorst;
- h. *Koopovereenkomst*: te zullen meewerken aan het sluiten van een koopovereenkomst met de gemeente Maashorst conform de modelkoopovereenkomst die aan hem/haar/hen is verstrekt en onder de voorwaarden en bepalingen zoals verwoord in de “Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw 2022” en die aan hen ter beschikking zijn gesteld;
- i. *Locatie*: de op de situatieschets ter indicatie aangeduide plaats;
- j. *Reserveringsovereenkomst*: de onderhavige overeenkomst tussen de gemeente Maashorst en de Kandidaat-Koper, ook “Overeenkomst” genoemd.

Artikel 2 Doel van de overeenkomst

- Lid 1 Het doel van deze reserveringsovereenkomst is het exclusief reserveren van de Bouwkavel voor de Kandidaat-Koper voor de bouw van een twee-onder-een-kapwoning.
- 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 uitsluitend tot stand:
- na aanvaarding door de Kandidaat-Koper van het aanbod tot reservering door ondertekening van onderhavige Overeenkomst, én
 - 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 in afwijking van het uitgifteprotocol, welke is bijgevoegd als **Bijlage 3**, aangegaan voor de duur van vier maanden. De termijn vangt aan vanaf de datum van verzending van de Overeenkomst, hierna ook te noemen “de Reserverings-termijn”.
- Lid 3 Partijen komen overeen dat de in Lid 2 overeengekomen Reserveringstermijn met één maand verlengd kan worden. De Kandidaat-Koper dient dit verzoek binnen 1 week vóór afloop van de Reserveringstermijn in te dienen. Verlenging vindt plaats tegen de in Lid 5 genoemde vergoeding.
- Lid 4 Indien sprake is van verlenging van de Reserveringstermijn, dan zal de Gemeente dit schriftelijk bevestigen aan de Kandidaat-Koper en hierbij de nieuwe beëindigungsdatum van deze Overeenkomst opnemen. De overige bepalingen van deze Overeenkomst blijven onverminderd 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 Aanbetaling

- Lid 1 Op het moment van het ondertekenen van de Reserveringsovereenkomst is de Kandidaat-Koper aan de Gemeente terstond een aanbetaling verschuldigd van € 2.000,00 (zegge: tweeduizend euro), hierna ook genoemd: “de Aanbetaling”.
- Lid 2 In deze Aanbetaling is de voor rekening van de kandidaat-Koper verschuldigde omzetbelasting opgenomen.
- Lid 3 Nadat de Aanbetaling door de Kandidaat-Koper is voldaan, ontvangt de Kandidaat-Koper hiervan een betalingsbewijs.
- Lid 4 Het totale bedrag van de aanbetaling wordt achteraf verrekend met de betaling van de koopsom bij het passeren van de notariële akte van levering.
- Lid 5 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 gereserveerde Bouwkavel aan de Kandidaat-Koper, om welke reden dan ook, zal de Gemeente nimmer overgaan tot gehele of gedeeltelijke restitutie van de Aanbetaling noch van de daarover betaalde omzetbelasting. Uitgezonderd hierop is het geval van de wettelijke bedenktijd op grond van artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek.

**Artikel 5 Relatie procedure omgevingsvergunning(en)/omgevingsplan en reservering
Bouwkavel**

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

Artikel 6 Verkoop van de Bouwkavel

- Lid 1 Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst wordt de Kandidaat-Koper in de gelegenheid gesteld om voor eigen rekening en risico samen met de kandidaat-koper van de andere helft van de tweekapper een bouwplan te ontwikkelen.
- Lid 2 De Gemeente zal niet eerder besluiten tot verkoop van de Bouwkavel aan de Kandidaat-Koper, dan nadat er voldoende zekerheid bestaat dat de Bouwkavel grenzend aan onderhavig Bouwkavel eveneens zal worden verkocht en de twee-onder-een-kapwoning door de Kandidaat-Koper en zijn mede-bouwer 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 Maashorst 2022 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 24 maart 2022 vastgestelde Grondprijsbeleid 2022 Bouwkavels), 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 koopsom 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 of ondertekent, kan de Gemeente vrijelijk beschikken over de Bouwkavel zonder dat zij de Kandidaat-Koper enige vorm van schadevergoeding, in het ruimste zin des woord, is verschuldigd.
- Lid 6 Zodra de concept-koopovereenkomst door de Kandidaat-Koper is ondertekend, zal de Gemeente zich inspannen om de concept-koopovereenkomst 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 (één van) de kandidaat-kopers bij het eindigen van de reserveringsovereenkomst besluit om niet over te gaan tot aankoop, staat het de gemeente vrij om de overgebleven

kandidaat-koper geen koopovereenkomst aan te bieden en de betreffende bouwka­vel toe te wijzen aan de eerst volgende kandidaat-koper en medebouwer(s) van de reser­velijst. Een bouwka­vel voor een meerkapper/rijwoning wordt enkel verkocht aan een koper en medebouwer(s). Het is niet mogelijk om zonder medebouwer(s) een koopovereenkomst met de gemeente te sluiten voor een bouwka­vel voor een meerkapper/rijwoning. Partijen dienen zich te realiseren dat zij afhankelijk zijn van hun medebouwer(s) en dat de kosten die voortvloeien uit het ondertekenen van de overeenkomsten nimmer worden gerestitueerd door de gemeente.

- Lid 9 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:
- in het geval 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:
- de Kandidaat-Koper geen Aanbetaling heeft voldaan zoals bedoeld in artikel 4 van deze Overeenkomst;
 - 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;
- Lid 4 In geval van beëindiging van de reservering op grond van het onderhavige artikel, is de Gemeente Maashorst 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 22-.....-P;
- b. Bijlage 2: Algemene Voorwaarden voor verkoop van voor woningbouw bestemde bouwterreinen gemeente Maashorst 2022;
- c. Bijlage 3: Uitgifteprotocol bij verkoop van voor woningbouw bestemde bouwterreinen.

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

Ondertekening

Overeenkomstig het door het College onder 2 genoemde besluit in tweevoud opgemaakt en ondertekend door:

De Kandidaat-Koper,

..... op
naam koper_1 datum van ondertekening

..... op
naam koper_2 datum van ondertekening

De gemeente Maashorst,
drs. P.L.A. Rüpp burgemeester,
namens deze, krachtens mandaat d.d. 7 april 2022

..... op
Teammanager Economie en Gebiedsontwikkeling
J. van Erp-Calatz datum van ondertekening