

# RESERVERINGSOVEREENKOMST kavels 2<sup>e</sup> Fase Vinkelse Slagen

**Naam koper:**

Versie @@-@@-2021

Status: onverplichtend concept

Zaaknummer:

## Partijen

De ondergetekenden:

- a. Gemeente 's-Hertogenbosch, gevestigd te 's-Hertogenbosch, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Th.F.J. Meijer, hoofd afdeling Wonen en Grondzaken van de sector Stadsontwikkeling van de gemeente, hierna te noemen: **"de gemeente"**
- b. **Personalia koper en eventuele partner**  
Hierna te noemen: **"de koper"**

Bij duo dienen van alle kopers de personalia vermeld te worden.

Onder b. wordt dan vermeld:

1. Personalia Koper 1:
2. Personalia Koper 2:

hierna gezamenlijk te noemen: "de kopers"

## Overwegende dat

1. Koper, in 2<sup>e</sup> fase Vinkelse Slagen in Vinkel, een vrijstaande of half vrijstaande woning wil realiseren op de locatie die staat aangeduid op bijlage 1 bij deze overeenkomst.
2. De gemeente bereid is de hiervoor bedoelde locatie te reserveren onder de voorwaarden als vastgelegd in de onderhavige overeenkomst.

## Komen overeen

### Artikel 1. Status reservering

1. De reservering houdt in dat de gemeente de grond niet voor een ander kan reserveren of aan een ander kan verkopen, zolang de reserveringsovereenkomst van kracht is.
2. De gemeente heeft het recht de reservering te beëindigen onder de navolgende omstandigheden:
  - a. indien koper de verschuldigde waarborgsommen niet tijdig voldoet (zie artikel 6 over de hoogte van de waarborgsommen en de momenten waarop deze voldaan dienen te worden).
  - b. indien koper niet uiterlijk binnen 6 maanden na het sluiten van de reserveringsovereenkomst een koopovereenkomst met de gemeente is aangegaan.
  - c. Indien koper niet uiterlijk binnen 5 maanden na totstandkoming van deze overeenkomst goedkeuring op het informatieve bouwplan heeft verkregen.

- d. Koper kan gemotiveerd verzoeken om verlenging van de termijnen genoemd onder b. en c. met maximaal drie maanden. Aan verlenging verbindt de gemeente de voorwaarde, dat een aanvullende waarborgsom ter hoogte van € 1.250,- wordt betaald. Ook voor deze waarborgsom geldt dat deze wordt verrekend met de koopsom voor de grond en definitief aan de gemeente vervalt indien er geen levering aan koper plaatsvindt.
3. Gedurende de looptijd van de reserveringsovereenkomst heeft koper het recht de reserveringsovereenkomst te ontbinden.
4. Bij ontbinding op grond van lid 2 of lid 3 van dit artikel vindt geen terugbetaling plaats van betaald inschrijfgeld en betaalde waarborgsommen.

## **Artikel 2.      Uitgangspunten bouwplanontwikkeling**

Koper verklaart bekend te zijn met het navolgende:

1. De aanvraag omgevingsvergunning (uiterlijk in te dienen 3 maanden na het sluiten van de koopovereenkomst) dient te voldoen aan het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de overige toepasselijke wet- en regelgeving.  
De gemeente heeft het recht de koopovereenkomst te beëindigen, en af te zien van levering van de grond, indien de omgevingsvergunning wordt geweigerd omdat deze niet voldoet aan de toepasselijke vereisten en koper niet bereid is om tijdig een gewijzigde vergunning aan te vragen.
2. Bij de ontwikkeling van het bouwplan en de aanvraag omgevingsvergunning is koper gehouden aan de uitgangspunten die zijn vastgelegd in bijlage 2 bij deze overeenkomst. Afwijkingen van de uitgangspunten als vastgelegd in bijlage 2 behoeven de instemming van de gemeente.  
Indien partijen geen overeenstemming bereiken over deze afwijkingen heeft de gemeente het recht de reserveringsovereenkomst/koopovereenkomst te beëindigen en af te zien van verkoop/levering van de grond.
3. Bijlage 2 betreft het kavelpaspoort. Koper verklaart een exemplaar van het kavelpaspoort ontvangen te hebben.
4. Gezien de ligging van de kavels en het voorkomen van schade aan omliggende woningen e.d. dient voor het funderen een trillingsvrije methode gehanteerd te worden. De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid hoe ook genaamd.
5. Indien de reservering wordt beëindigd c.q. de koopovereenkomst wordt ontbonden om één van de redenen als vermeld in het eerste of tweede lid van dit artikel dan heeft koper geen recht op terugbetaling van betaald inschrijfgeld of betaalde waarborgsommen.

## **Artikel 3      Status situatietekening**

De aan de reserveringsovereenkomst gehechte situatietekening geeft de ligging en grootte van het perceel aan.

De oppervlakte van de kavel is indicatief bepaald.

Ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst wordt de omvang van de kavel, en daarmee de hoogte van de koopsom, zo nauwkeurig mogelijk bepaald.

#### **Artikel 4. Vervolgcontractering**

Binnen 6 maanden na het sluiten van de reserveringsovereenkomst dient tussen koper(s) en de gemeente een koopovereenkomst gesloten te worden. Deze koopovereenkomst wordt gesloten zodra koper aan de navolgende vereisten heeft voldaan:

- Koper heeft een goedkeuring op het informatieve bouwplan verkregen.

De koopovereenkomst wordt opgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.

#### **Artikel 5. Clausule bij duobouwen**

1. De koopovereenkomst wordt per huishouden gesloten.
2. Indien en voor zover ten aanzien van één van de twee betrokken kavels de koper als vermeld in de aanhef afvalt wordt de reservering voor wat betreft het vrijkomende perceelsgedeelte beëindigd. De afvallende koper heeft de verplichting de gemeente hieromtrent ten spoedigste te informeren. Er vindt geen terugbetaling van inschrijfgeld en waarborgsom plaats.
3. In overleg met de gemeente mag de overblijvende koper op zoek naar een nieuwe medebouwer, onder voorwaarde dat de nieuwe medebouwer geworven wordt onder gegadigden die staan ingeschreven op de wachtlijst van de gemeente. Werving geschiedt op een door de gemeente goed te keuren wijze. Indien er geen nieuwe medebouwer wordt gevonden heeft de gemeente het mogelijkheid de reservering van de overblijvende koper te beëindigen, zonder dat terugbetaling plaatsvindt van inschrijfgeld en waarborgsom.
4. Uitsluitend met instemming van de gemeente mag er geworven worden buiten de reservelijst van de gemeente.

#### **Artikel 6. Onderwerpen vervolgcontractering**

In de koopovereenkomst de navolgende onderwerpen nader uitgewerkt. Deze lijst is niet uitputtend:

1. Omschrijving verkochte en verwijzing naar situatietekening.
2. Koopsom grond.
3. Wijze van levering van de grond. Uitgangspunten:
  - De gemeente maakt de gronden bouwrijp. Uitgangspunt is dat de gronden 1 oktober 2021 bouwrijp zijn.
  - In het kavelpaspoort zijn de peilhoogtes van de kavels en de wegen aangegeven.
  - De gemeente zorgt voor aanleg en inrichting van de openbare ruimte (woonrijp maken). Deze werkzaamheden worden uitgevoerd nadat alle woningen zijn gerealiseerd.
  - De gemeente verklaart, dat de grond geschikt is voor de realisering van woningbouw. Koper is verantwoordelijk voor de afvoer van grond (voor zover nodig als gevolg van het bouwplan). De kosten hiervan komen voor rekening van koper.
  - Koper is verantwoordelijk voor het uitvoeren van een sonderingsonderzoek naar de draagkracht van de grond. Koper is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de hieruit voortvloeiende maatregelen.
  - Alle aansluitkosten voor de huisaansluitingen zijn voor rekening van koper. Koper is ermee bekend, dat het niet mogelijk is om aan te sluiten op het gas.

4. Afspraken vervolgtraject op basis van de volgende uitgangspunten:
  - a. In de overeenkomst wordt vastgelegd dat de omgevingsvergunning binnen drie maanden na het sluiten van de koopovereenkomst aangevraagd dient te worden.  
Binnen vier weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning dient de grond afgenomen te worden (actie van de koper), tenzij de grond op dat moment nog niet bouwrijp is. In dat geval wordt de levering uitgesteld tot het moment waarop de grond wel bouwrijp is.
  - b. Op moment van levering dient de omgevingsvergunning onherroepelijk te zijn.
  - c. In de koopovereenkomst wordt de bouwtijd vastgelegd (maximaal 24 maanden).
  - d. Indien koper gebruik wenst te maken van de mogelijkheid om op de kavel te wonen tijdens de bouw dan worden hierover aanvullende afspraken gemaakt. Uitgangspunt hierbij blijft een bouwtermijn van maximaal 24 maanden.
5. Vastlegging overige uitgangspunten
  - a. In de koopovereenkomst worden een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding opgenomen.

A. Anti-speculatiebeding

- Bij verkoop voorafgaand aan of tijdens de bouw, of gedurende de eerste drie jaar na gereedkoming van de woning is koper een bedrag ter hoogte van 10 % van de grondprijs aan de gemeente verschuldigd. Dit bedrag is niet verschuldigd indien er naar het oordeel van de gemeente sprake is van bijzondere en onvoorziene omstandigheden (te denken valt aan overlijden, scheiding, verlies baan, faillissement, verandering werkring op meer dan 50 kilometer afstand of verkoop van de woning met aantoonbaar verlies). In voorkomende gevallen dient koper dit aan te tonen.

B. Verkoopprocedure bij vervreemding (boetebeding)

In aanvulling op het bepaalde onder A geldt het navolgende:

- Bij verkoop voorafgaand aan of tijdens de bouw, of gedurende het eerste jaar na gereedkoming van de woning, dient toestemming aan de gemeente gevraagd te worden om tot verkoop over te gaan.
- De toestemming wordt aangevraagd voordat koper de verkoopprocedure start. De reden daarvoor is de navolgende. De gemeente heeft een wachtlijst met gegadigden voor het project 2<sup>e</sup> fase Vinkelse Slagen.  
Indien een kavel, of een geheel dan wel gedeeltelijk bebouwde kavel, in de verkoop komt gedurende de termijn als hiervoor bedoeld wil de gemeente dat koper, in overleg met de gemeente en op een alsdan te bepalen wijze, eerst een gegadigde zoekt onder de geregistreerden op de gemeentelijke wachtlijst.
- Koper is een boete aan de gemeente verschuldigd ter hoogte van 15 % van de koopsom van de grond in de navolgende gevallen:
  - indien de gemeentelijke toestemming niet is aangevraagd voorafgaand aan de start van de verkoopprocedure en/of
  - wanneer koper geen medewerking verleent aan het primair benaderen van gegadigden op de wachtlijst

De gemeente kan zich niet op het bepaalde in dit artikellid beroepen indien door de gemeente formeel tot opheffing van de wachtlijst is besloten en dit kenbaar is gemaakt.

- b. Alle verschuldigde leges ter verkrijging van een omgevingsvergunning komen voor rekening van de koper.  
Let op: de legesverordening wordt jaarlijks aangepast. De op het moment van aanvraag geldende legesverordening is bepalend voor de hoogte van de leges.
- c. Voor de instandhouding van de op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen wordt een erfdienstbaarheid gevestigd.
- d. Ten aanzien van duurzaam bouwen wordt in de koopovereenkomst het volgende opgenomen:
  - Ter voorkoming van verontreiniging van oppervlaktewater en/of grondwater worden uitsluitend materialen toegepast die geen vervuiling van het regenwater veroorzaken. Zie bijlage 4 bij deze reserveringsovereenkomst.
  - Ter voorkoming van roofbouw en illegale kap wordt uitsluitend duurzaam (zacht- en hard) hout toegepast. In de koopovereenkomst worden de vereisten nader uitgewerkt.
- e. Voor de instandhouding van de op eigen terrein te realiseren erfafscheiding en/of beukenhaag zoals aangeduid in het kavelpaspoort wordt een erfdienstbaarheid gevestigd.

#### **Artikel 7. Financiële uitgangspunten**

1. De koopsom voor de grond bedraagt € ..... prijspeil 2021. Dit is de grondprijs exclusief de verschuldigde B.T.W. en kosten koper, zijnde € ..... inclusief B.T.W. De B.T.W. en alle kosten ter zake van de levering van de grond komen voor rekening van koper. Deze grondprijs wordt niet geïndexeerd indien koper de grond afneemt binnen de termijn van 6 maanden als beschreven in het tweede lid van artikel 1. Indien medewerking verleend wordt aan het verlengen van de hierboven genoemde termijn met uiterlijk 3 maanden zal de grondprijs eveneens niet geïndexeerd worden. De wijze van indexering na het verstrijken van de termijn(en) wordt uitgewerkt in de te sluiten koopovereenkomst.
2. Waarborgsom:
  - a. Op de navolgende momenten is koper per huishouden een waarborgsom verschuldigd:
    - i. Bij sluiten reserveringsovereenkomst: € 2.500,- (middels machtiging af te schrijven)
    - ii. Bij sluiten koopovereenkomst: € 2.500,-
  - b. Bij doorgang van de koop worden betaalde waarborgsommen en het inschrijfgeld verrekend met de koopsom.

#### **Artikel 8 Duurzaam bouwen**

De gemeente heeft een ambitieus doel: klimaatneutraal in 2050. Voor de gebouwde omgeving hebben we dat streven al in 2035. Daarom vinden we het belangrijk dat kopers van bouwgrond een toekomstgerichte woning realiseren, in het bijzonder als het gaat om energie en duurzaamheid. Voor deze kavels geldt de ambitie 'energieneutraal'. Om kopers te helpen deze ambitie te halen biedt de gemeente ondersteuning aan van een externe energiecoach. Er wordt door de energiecoach een gezamenlijke (online) bijeenkomst georganiseerd voor de kopers. Onderlinge kennisuitwisseling en samenwerking op dit vlak wordt daarbij gestimuleerd. Meer informatie hierover volgt nadat de reservering van de grond heeft plaatsgevonden. Ook tijdens de informatiebijeenkomst wordt hier verder op ingegaan.

#### **Artikel 9. Totstandkoming en duur overeenkomst**

1. Deze overeenkomst komt tot stand na ondertekening door alle partijen en na tijdige betaling door koper van de waarborgsom ter hoogte van € 2.500,-- per huishouden. De gemeente ondertekent de overeenkomst uitsluitend indien ondertekening en retournering door koper binnen de gestelde termijn heeft plaatsgevonden.
2. Deze overeenkomst behoudt haar werking tot het moment waarop de vervolcontractering in de vorm van een koopovereenkomst is geëffectueerd (tenzij de overeenkomst in een eerder stadium wordt beëindigd op grond van het overigens in deze overeenkomst bepaalde).
3. De overeenkomst wordt ontbonden onder de omstandigheden als beschreven in deze overeenkomst en indien tussen partijen geen koopovereenkomst tot stand komt of kan komen op de wijze als beoogd in deze overeenkomst.

#### **Artikel 10. Wijziging en opzegging reserveringsovereenkomst**

Indien er sprake is van omstandigheden die naar het oordeel van een der partijen zouden moeten leiden tot herziening, ontbinding of opzegging van deze reserveringsovereenkomst, dan wordt hierover overleg gevoerd tussen de partijen. Wijzigingen en aanvullingen hierop zijn slechts geldig voor zover zij schriftelijk tussen de partijen zijn overeengekomen en ondertekend. Partijen brengen elkaar schriftelijk op de hoogte indien er zich een situatie voordoet die aanleiding geeft tot ontbinding of opzegging van deze reserveringsovereenkomst.

Alvorens tot opzegging over te gaan zal de ene partij de andere partij daarvan schriftelijk in kennis stellen en zullen partijen overleg voeren over de omstandigheid die aanleiding vormt om opzegging van de reserveringsovereenkomst te overwegen. Leidt dit overleg binnen een redelijke termijn niet tot een vruchtbare oplossing dan kan tot opzegging worden overgegaan.

#### **Artikel 11. Overdracht rechten en plichten**

De koper is niet bevoegd rechten en verplichtingen uit onderhavige overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derde(n) of een derde in haar plaats te stellen.

#### **Artikel 12. Wet Bibob**

De gemeente 's-Hertogenbosch wil in principe enkel zaken doen met integere partijen. De wet Bibob (Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) is een instrument om te beoordelen of partijen waar de gemeente vergunningen en subsidies aan verleent, dan wel overheidsopdrachten aan gunt, dan wel vastgoedtransacties mee aangaat integer zijn.

De gemeente wil voorkomen dat door een vastgoedtransactie onbedoeld mogelijk strafbare activiteiten worden gefaciliteerd. De gemeente behoudt zich daarom ten aanzien van de verkoop van de kavel het recht voor om in ieder stadium van de verkooponderhandelingen het Landelijk Bureau Bibob, met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid wet Bibob om advies te vragen.

#### **Artikel 13. Aanvullende bepaling**

Koper is ermee bekend en aanvaardt, dat de woning wordt gerealiseerd in een nieuwbouwwijk. Voor zover op beeldmateriaal een indicatie wordt gegeven van de situering van omliggende bebouwing of inrichting van openbare ruimte kunnen daar geen rechten aan worden ontleend.

De verdere bouwplanontwikkeling binnen de kaders van het bestemmingsplan kan dan ook leiden tot andere invullingen dan op het beeldmateriaal wordt gesuggereerd.

### **Bijlagen**

- Bijlage 1: concept transactietekening
- Bijlage 2: kavelpaspoort
- Bijlage 3: Machtigingsformulier voor de betaling waarborgsom € 2.500,--
- Bijlage 4: Informatieblad Hemelwater en riolering

### **Ondertekening en datering**

Namens de gemeente:

Koper:

Th.F.J. Meijer

@@@@@@@@@@

### Bijlage 3 bij reserveringsovereenkomst

(Onderstaand formulier dient per huishouden te worden ondertekend)

De ondergetekende:

Naam

Adres

BSN-nummer

verklaart:

1. Een reserveringsovereenkomst met de gemeente te sluiten ter zake van een kavel in de 2<sup>e</sup> fase van de Vinkelse Slgen;
2. De hieraan verbonden waarborgsom ter hoogte van €2.500,-- te voldoen
3. De gemeente 's-Hertogenbosch te machtigen om eenmalig een bedrag van € 2.500,-- af te schrijven van de hieronder vermelde bankrekening(en),
4. Ondergetekende verklaart dit inschrijfformulier naar juistheid en volledigheid te hebben ingevuld.

### Bankgegevens (van de rekening waarvan de 1<sup>e</sup> waarborgsom wordt afgeschreven)

IBAN nummer		
Tenaamstelling bankrekening		

**(Machtiging éénmalige AI SEPA)**  Single Euro Payments Area Éénmalige terugboeking:

Als u het niet eens bent met de afschrijving heeft u 8 weken de tijd om de transactie te laten terugboeken door uw bank.

### Ondertekening

Handtekening inschrijver	Handtekening eventuele mede-inschrijver
Datum	Plaats

### Voor interne administratie: in te vullen door gemeente

Notanummer	
Debiteurennummer	
Codering	Tariefcode 29.
Bedrag	€ 2.500,00
Omschrijving	1 <sup>e</sup> waarborgsom kavel .... 2 <sup>e</sup> fase Vinkelse Slagen
Notasoort	220



## Bijlage 4: Hemelwater en riolering

In de toekomstige wijk zal op een duurzame manier met regenwater wordt omgegaan. Dit wil zeggen dat het regenwater zoveel mogelijk wordt vastgehouden in het gebied waar het valt. Er wordt zo weinig mogelijk regenwater naar het omliggende gebied afgevoerd. Het regenwater wordt zo veel mogelijk ter plaatse opgeslagen en op natuurlijke wijze gezuiverd.

Het is niet toegestaan het regenwater te vervuilen. Dat brengt met zich mee dat u bij de bouw van de woning, geen uitlogende materialen mag gebruiken. Het betekent ook dat u ervoor moet zorgen dat er geen verontreinigende stoffen in het regenwater komen.

De verplichtingen zoals deze zijn opgenomen in deze bijlage worden ook in het contract vastgelegd.

<b>Materiaal</b>	<b>Voorschrift</b>
Lood	Alleen toegestaan voor waterkerende lagen in bouwkundige detaillering. Het lood moet worden behandeld met patineerolie.
Zink	Bij voorkeur het gebruik van zink voorkomen door gebruik van alternatieve materialen en een aangepast ontwerp. Als u toch gebruik maakt van zink, is dat alleen toegestaan het gecoat is met een coating die tenminste vijftien jaar houdt (bijvoorbeeld Enke-coat), of voorzien is van kunststoffolie. Hemelwaterafvoeren van zink of verzinkt staal zijn toegestaan, mits ze zijn behandeld.
Koper	Het gebruik van koper is niet toegestaan.
Bitumen	Alleen APP of SBS gemodificeerd bitumen mogen toegepast worden (stemt overeen met de praktijk).
Hout	Toepassen van FSC-hout of PEFC-keurmerk (SFI, CSA en ATFS), niet zijnde MTCS. Hout dat is geïmpregneerd met wolmanzouten mag niet worden toegepast.

Per toepassing:

<b>Toepassing</b>	<b>Voorkeur</b>	<b>Andere mogelijkheden, maar bij voorkeur vermijden</b>	<b>Niet toegestaan</b>
Goten	Kunststof/PVC, FSC-hout of PEFC-keurmerk (SFI, CSA en ATFS), niet zijnde MTCS bedekt met kunststof folie	Gecoat zink, zink bedekt met EPDM-folie, gecoat staal/ aluminium	Zink zonder coating, koper
Hemelwaterafvoer	Kunststof/PVC	Zink, verzinkt staal	Koper
Kilgoot	Kunststof/PVC	Gecoat zink of gegalvaniseerd staal met PU-coating	Zink zonder coating, lood en/ of koper
Afdichting rond ramen e.d.	Kunststof/PVC	Lood Loodloketten gepatineerd	

Dakrand platte daken	Aluminium trim, aluminium kap of Kunststof	Gecoat zink	Zink zonder coating
Aansluiting plat dak – gevel	Kunststof, EPDM, aluminium	Lood gepatineerd	
Dakbedekking platte daken	APP of SBS gemodificeerd bitumen, EPDM, kunststof		Zink, koper, andere soorten bitumen
Dakbedekking schuine daken	Niet-uitlogende materialen zoals keramische pannen, of leien		Zink, koper, lood
Gevelbekleding	Steen, FSC-hout of PEFC-keurmerk (SFI, CSA en ATFS), niet zijnde MTCS, kunststof	RVS, aluminium	Zink, koper, Met wolmanzouten geïmpregneerd hout,
Kozijnen, deuren, constructie, balustrades, etc.	FSC-Hout of PEFC-keurmerk (SFI, CSA en ATFS), niet zijnde MTCS. (Niet-geïmpregneerd)		Met wolmanzouten geïmpregneerd hout
Hekken, schuttingen, beschoeiing etc.	Onbehandeld hout met natuurlijke duurzaamheid (zoals Red Wood, Lariks, Robinia), thermisch gemodificeerd FSC-hout of PEFC-keurmerk (SFI, CSA en ATFS), niet zijnde MTCS.	Hout geïmpregneerd met propiconazool	Met wolmanzouten geïmpregneerd hout,

Bovenstaande richtlijnen worden aangepast aan nieuwe ontwikkelingen. U kunt daarom bij de start van de bouw informeren naar de laatste versie. Bel met de afdeling Leefomgeving, tel. 615 32 20 of e-mail naar [leefomgeving@s-hertogenbosch.nl](mailto:leefomgeving@s-hertogenbosch.nl)