

**RESERVERINGSOVEREENKOMST LOCATIE XXX TE XXX**  
**Modelversie d.d. 10 februari 2024**

Versiedatum XXX

Zaaknummer:

*Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend.*

**DE ONDERGETEKENDEN:**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente 's-Hertogenbosch**, kantoorhoudende Wolvenhoek 1, 5211 HH 's-Hertogenbosch (Postbus 12345, 5200 GZ 's-Hertogenbosch), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17278704, te dezen vertegenwoordigd door de heer Th.F.J. Meijer, daartoe bevoegd krachtens het "Mandaatbesluit 2021", vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch op 15 december 2020, hierna te noemen: "de Gemeente",

en

2. de Vereniging of Stichting in oprichting XXX, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de deelnemers als vermeld bij de ondertekening, hierna te noemen: "de Entiteit",

de Gemeente en de Entiteit, hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

**NEMEN IN OVERWEGING, DAT:**

- A. de Gemeente eigenaar is van het perceel, plaatselijk bekend XXX te XXX, kadastraal bekend gemeente XXX, sectie XXX nummer XXX (groot circa XXX m<sup>2</sup>);
- B. de Gemeente voornoemd perceel wenst uit te geven ten behoeve van woningbouw op basis van collectief particulier opdrachtgeverschap (Alleen voor kavel 2: voor en door een groep starters);
- C. de Gemeente ten behoeve van de uitgifte als bedoeld onder B een openbare selectieprocedure heeft uitgeschreven (selectieprocedure Locatie XXX);
- D. ten behoeve van de openbare selectieprocedure de Digitale Verkoopbrochure door de Gemeente ter beschikking is gesteld, welke Digitale Verkoopbrochure bekend is bij de Entiteit
- E. de Entiteit op de onder B bedoelde selectieprocedure heeft ingeschreven met het doel om op de onder A bedoelde locatie een wooncomplex (Alleen voor kavel 2: voor starters) te realiseren en dat de Entiteit door de Gemeente is geselecteerd;
- F. de Gemeente en de Entiteit naar aanleiding van het resultaat van de doorlopen selectieprocedure deze Reserveringsovereenkomst wensen te sluiten, welke mede als doel heeft om binnen de gestelde termijnen te komen tot een haalbaar en definitief plan.

**EN KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:**

De Gemeente reserveert ten behoeve van de Entiteit:

het perceel gelegen aan **XXX te XXX**, kadastraal bekend gemeente **XXX**, sectie **XXX** nummer **XXX** ter grootte van circa **XXX** m<sup>2</sup>, zoals weergegeven op de aan deze Reserveringsovereenkomst als bijlage 1 toegevoegde transactietekening d.d. **XXX** met nummer **XXX**, hierna te noemen "de Locatie";

een en ander onder de hierna volgende voorwaarden en bedingen.

**Artikel 1 Doelstelling**

1. De Reserveringsovereenkomst vormt het afsprakenkader voor het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek binnen de voorwaarden als vastgelegd in de Digitale Verkoopbrochure en de Reserveringsovereenkomst. Het haalbaarheidsonderzoek dient binnen de in de Reserveringsovereenkomst vastgelegde termijnen te leiden tot concretisering van de planvorming, de groepsvorming, de financiële haalbaarheid en het vervolgtraject.
2. De reservering houdt in dat de Gemeente de Locatie niet voor een ander kan reserveren of aan een ander kan verkopen, zolang de Reserveringsovereenkomst van kracht is.

**Artikel 2 Looptijd en beëindiging**

1. De Gemeente heeft het recht de reservering te beëindigen onder de navolgende omstandigheden:
  - a. indien de Entiteit de verschuldigde waarborgsom als bedoeld in artikel 8, lid 3 van deze Reserveringsovereenkomst niet tijdig voldoet;
  - b. indien de Entiteit niet uiterlijk binnen de termijn als omschreven in artikel 5, lid 1 een koopovereenkomst met de Gemeente is aangegaan;
  - c. Indien de activiteiten uit het haalbaarheidsonderzoek als bedoeld in artikel 4 niet zijn uitgevoerd
  - d. indien uit het haalbaarheidsonderzoek als omschreven in artikel 4 blijkt dat het Project niet haalbaar is
  - e. wanneer de Entiteit zich niet houdt aan de uitgangspunten als vastgelegd in artikel 3.
2. Gedurende de looptijd van de Reserveringsovereenkomst heeft de Vereniging te allen tijde het recht de Reserveringsovereenkomst te ontbinden.
3. Bij ontbinding op grond van de leden 1 of 2 van dit artikel vindt geen terugbetaling plaats van betaalde waarborgsom als bedoeld in artikel 8, lid 3 van deze Reserveringsovereenkomst.

**Artikel 3 Uitgangspunten**

1. De koopsom voor de Locatie bedraagt € **XXX**, inclusief omzetbelasting, kosten koper.
2. De Locatie is bestemd voor de realisatie van circa **XXX** wooneenheden met bijhorende voorzieningen, zoals parkeren (**alleen voor kavel 1**) en privé buitenruimten.
3. De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan het Omgevingsplan, de toepasselijke wet- en regelgeving en het gestelde in het Kavelpaspoort. De Gemeente heeft het recht de reservering te beëindigen en af te zien van verkoop van de Locatie, indien de omgevingsvergunning wordt geweigerd omdat deze niet voldoet aan de toepasselijke vereisten en de Entiteit niet bereid is om tijdig een gewijzigde omgevingsvergunning aan te vragen.
4. Afwijkingen van deze uitgangspunten behoeven de instemming van de Gemeente. Indien Partijen hierover geen overeenstemming bereiken heeft de Gemeente het recht de Reserveringsovereenkomst te beëindigen, mits dit niet in strijd is met redelijkheid en billijkheid. In geval van beëindiging als hiervoor bedoeld is de Gemeente jegens de Entiteit geen schadevergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd. De betaalde waarborgsom wordt niet gerestitueerd.

#### Artikel 4 Haalbaarheidsonderzoek

1. In het kader van het haalbaarheidsonderzoek heeft de Entiteit de verplichting om de navolgende documenten voor te bereiden c.q. activiteiten uit te voeren en in het voorbereidingstraject af te stemmen met de Gemeente:
  - a. het Voorlopig Ontwerp (inclusief inzicht in het aantal te realiseren woningen, de beoogde verkaveling en een inrichtingsplan voor de onbebouwde ruimte);
  - b. een globale (concept) projectbegroting en een concept financieringsplan, waarmee aangetoond wordt dat het Project realistisch en financierbaar is;
  - c. een plan van aanpak ten aanzien van de realisatie van het Project, inclusief bijbehorende planning en waarborgen/garanties (zoals een afbouwgarantie), eventueel aangevuld met overeenkomsten met partners ter zake de realisatiefase (architect, aannemer, geldverstrekker etc.);
  - d. de statuten en/of de oprichtingsakte van de Entiteit;
  - e. een overzicht van de leden van de Entiteit, inclusief overeenkomsten die deze leden onderling zijn aangegaan (de toekomstige eigenaren/bewoners van de te realiseren woningen die gezamenlijk het Project ten uitvoer brengen en daartoe financieel in staat zijn)
  - f. een regeling die ziet op de toe- en uittreding van leden;
  - g. een constructie waaruit blijkt dat de Entiteit in staat is de gehele Locatie in een keer van de Gemeente af te nemen, ongeacht het benodigd aantal leden: ten hoogste twee woningen mogen worden geleverd aan een derde partij (achtervangpartij), niet zijnde een toekomstige eigenaar/bewoner.
2. De hiervoor genoemde uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek dienen binnen zes maanden na het sluiten van de Reserveringsovereenkomst aannemelijk te maken, dat:
  - sprake is van een juridisch en financieel haalbaar Project;
  - dat past binnen het bepaalde in de Digitale Verkoopbrochure en de Reserveringsovereenkomst; en
  - dat wordt gerealiseerd in CPO-verband en voldoet aan de hieraan verbonden regels

#### Artikel 5 Vervolgtraject

1. Op basis van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek als beschreven in artikel 4 van deze Reserveringsovereenkomst treden Partijen in overleg over het sluiten van een koopovereenkomst, zoals nader uitgewerkt in artikel 6 van de Reserveringsovereenkomst. De koopovereenkomst wordt gesloten uiterlijk zes maanden na het aangaan van de Reserveringsovereenkomst.
2. Indien op voornoemd moment geen overeenstemming is bereikt over de koopovereenkomst heeft de Gemeente het recht om de samenwerking te beëindigen en de onderhavige Reserveringsovereenkomst te ontbinden. In geval van beëindiging/ontbinding als hiervoor bedoeld is de Gemeente geen schadevergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd. De betaalde waarborgsom als bedoeld in artikel 8, lid 3 van deze Reserveringsovereenkomst blijft verschuldigd.
3. Het vooroverleg over de inhoud van de koopovereenkomst gaat reeds van start gedurende de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek.

#### Artikel 6 Koopovereenkomst

1. Indien Partijen op basis van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek concluderen dat het plan haalbaar is gaan partijen over tot het aangaan van een koopovereenkomst. Een model van deze koopovereenkomst is als bijlage 4 aan deze Reserveringsovereenkomst toegevoegd.
2. De koopovereenkomst wordt gesloten tussen de Gemeente en de /Entiteit. De uit de koopovereenkomst voortvloeiende levering van grond geschiedt aan de Entiteit of (door middel van een ABC –levering) aan door de leden van de /Entiteit, onder voorwaarde dat de /Entiteit aannemelijk maakt dat de leden het Project realiseren en de leden de woningen realiseren voor eigen bewoning.

**Artikel 7 Planning en overleg**

1. Afwijkingen van de termijnen als vastgelegd in deze Reserveringsovereenkomst behoeven de instemming van elk der Partijen.
2. Om de continuïteit te waarborgen zal periodiek overleg gevoerd worden tussen Partijen. Hierin worden de voortgangsresultaten besproken. Afspraken in het kader van deze Reserveringsovereenkomst worden schriftelijk vastgelegd en aan elk der Partijen bekend gemaakt.

**Artikel 8 Financiën**

1. Gemaakte uren in het kader van deze Reserveringsovereenkomst komen voor elk der Partijen voor eigen rekening.
2. Partijen zijn ieder zelf verantwoordelijk voor door henzelf aangegane financiële verplichtingen naar derden ten behoeve van (het haalbaarheidsonderzoek naar) de realisatie van het Project.
3. Tot meerdere zekerheid ten aanzien van de nakoming van diens verplichtingen stort de Entiteit binnen twee maanden na totstandkoming van deze Reserveringsovereenkomst een waarborgsom ten bedrage van € 10.000,00 op de bankrekening van de Gemeente bij de ABN Amro onder nummer IBAN NL71 ABNA 0885 4089 77 ten name van de gemeente 's-Hertogenbosch onder vermelding van 'waarborgsom CPO-locatie XXX'. Deze waarborgsom dient ter verzekering van de nakoming van de verplichtingen gedurende de periode tot aan het aangaan van de koopovereenkomst als bedoeld in artikel 6 van deze Reserveringsovereenkomst.
4. De in lid 3 van dit artikel bedoelde waarborgsom vervalt aan de Gemeente indien de reserveringsovereenkomst wordt ontbonden. De waarborgsom wordt niet gerestitueerd indien er geen koopovereenkomst tot stand komt.

**Artikel 9 Totstandkoming en wijziging**

1. Deze Reserveringsovereenkomst komt tot stand eerst nadat deze Reserveringsovereenkomst door de bevoegde vertegenwoordiger van de Gemeente is ondertekend. De ondertekening door de Entiteit draagt het karakter van een onherroepelijk aanbod tot acceptatie van de in deze Reserveringsovereenkomst neergelegde uitgangspunten.
2. 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 Partijen. Wijzigingen en aanvullingen op de Reserveringsovereenkomst zijn slechts geldig voor zover zij schriftelijk tussen Partijen zijn overeengekomen en ondertekend. Partijen brengen elkaar schriftelijk op de hoogte indien zich een situatie voordoet die aanleiding geeft tot ontbinding of opzegging van deze Reserveringsovereenkomst.
3. 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 10 Overdracht rechten en plichten**

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

**Artikel 11 Slotbepalingen**

1. Op deze Reserveringsovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Op in deze Reserveringsovereenkomst genoemde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. Onverminderd het overigens in deze Reserveringsovereenkomst bepaalde kunnen Partijen bij niet of niet-volledige nakoming van een of meer der uit deze Reserveringsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen alle rechtsmiddelen aanwenden welke Partijen ter beschikking staan.

4. Geschillen met betrekking tot deze Reserveringsovereenkomst worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter van de rechtbank Oost-Brabant.
5. De Entiteit verklaart ermee bekend te zijn dat voor de invordering van de in deze Reserveringsovereenkomst bedoelde boetes aan de grosse van de van deze transactie op te maken notariële akte de kracht wordt toegekend als bedoeld in artikel 430 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

## Artikel 12 Bijlagen

De navolgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Reserveringsovereenkomst:

1. Transactietekening d.d. XXX met nummer XXX
2. Kavelpaspoort
3. Informatieblad hemelwater en riolering
4. Model koopovereenkomst

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend,

de Gemeente

's-Hertogenbosch,

.....  
Th.F.J.. Meijer

de Entiteit

.....  
XXX

.....  
XXX

.....  
XXX

.....  
XXX

.....  
XXX

.....  
XXX