

Zaak:

Reserveringsovereenkomst

Ondergetekende, @@@@, handelend namens de publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Oude IJsselstreek**, ingevolge het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek tot mandaat van 1 maart 2024, en de gemeente Oude IJsselstreek vertegenwoordigend, hierna te noemen "**gemeente**",

en

de heer / mevrouw

Naam :
Voornamen (voluit) :
Adres :
Postcode & woonplaats :
Geboorteplaats & datum :
Telefoon thuis :
Mobiel :
e-mail :

Gehuwd onder huwelijkse voorwaarden / gehuwd in gemeenschap van goederen / geregistreerd als partner / ongehuwd / samenwonend *(doorhalen wat niet van toepassing is)*.

De heer / mevrouw

Naam :
Voornamen (voluit) :
Adres :
Postcode & woonplaats :
Geboorteplaats & datum :
Telefoon thuis :
Mobiel :
e-mail :

Gehuwd onder huwelijkse voorwaarden / gehuwd in gemeenschap van goederen / geregistreerd als partner / ongehuwd / samenwonend *(doorhalen wat niet van toepassing is)*.

hierna te noemen 'de **Gegadigde**';

hierna gezamenlijk aangeduid als '**Partijen**', of ieder afzonderlijk als '**Partij**'.

Nemen het volgende in overweging:

- op @@@@ heeft de Gemeente middels een openbare uitgifteprocedure potentiële gegadigden uitgenodigd zich in te schrijven voor de aankoop van een bouwkafeel gelegen binnen woningbouwlocatie @@@@;
- Deze inschrijfperiode op @@@ is gesloten;
- de Gegadigde door middel van inschrijving en loting is geselecteerd voor de bouw van een vrijstaande/twee-onder-een kap woning;

- de Gegadigde is geïnteresseerd in de bouw van een woning voor eigen gebruik op Kavel @@@ gelegen in Plangebied@@@@ en daartoe een bebouwingsvoorstel wil ontwikkelen en de Gemeente de bouwkaavel op grond van en onder de voorwaarden van deze reserveringsovereenkomst voor de Gegadigde zal reserveren;
- de verdere ontwikkeling van een bebouwingsvoorstel door de gegadigde past binnen de voorschriften van het omgevingsplan @@@@@@;
- Partijen nu de voorwaarden willen vastleggen hoe het recht van koop op de Kavel kan ontstaan;
- deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze overeenkomst.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Definities

- Plangebied:
@@@@@
- Kavel:
Het gedeelte van het Plangebied, ter grootte van @@@ m2, dat te zijner tijd ten behoeve van de daarop geplande bebouwing kan worden uitgegeven.
- Bouwplan:
Een plan voor de bebouwing van de Kavel.
- Reserveringsvergoeding:
Verschuldigde vergoeding ter grootte van € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) voor het aangaan van de reservering van de Kavel.
- Koopprijs:
Het totaal verschuldigde bedrag van de Kavel, te voldoen bij notarieel transport van de Kavel.
- Overeenkomst:
De onderhavige Overeenkomst.
- Reservering:
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 daarom een opstalrecht te vestigen.
- Uitgiftetekening:
De onlosmakelijk bij deze Overeenkomst horende situatietekening.
- Tijdig:
Binnen de in deze Overeenkomst voor het betrokken onderwerp aangegeven periode of voor de in de Overeenkomst voor het betrokken onderwerp gestelde datum. Indien deze Overeenkomst geen uitsluitel geeft, binnen de daarvoor wettelijk gestelde periode of binnen een redelijkerwijze te stellen periode.

Artikel 2. Reservering en reserveringsperiode

- 2.1. De Gemeente reserveert de Kavel @@@, ter grootte van circa @@@ m2 gelegen in Plangebied @@@, te @@@@, één en ander zoals aangegeven op de Uitgiftetekening, gedurende de reserveringsperiode, die loopt vanaf DATUM en eindigt op DATUM.
- 2.2. Tot DATUM is de reservering kosteloos, hierna is gegadigde de Gemeente een reserveringsvergoeding van € 500,- verschuldigd.
- 2.3. Uiterlijk op DATUM (één maand vòòr einddatum reserveringsperiode) zal de Gegadigde de Gemeente schriftelijk mededelen of hij voor koop van de Kavel onder de voorwaarden en bepalingen van de concept koopovereenkomst en de **“Algemene Verkoopvoorwaarden bouwkaavels gemeente Oude IJsselstreek 2024”** in aanmerking wenst te komen of niet.

- 2.4. Indien de Gemeente niet tijdig voor de einddatum van de reserveringsperiode van Gegadigde schriftelijk bericht heeft ontvangen of hij/zij de Kavel wil kopen, vervalt het recht op Reservering van Gegadigde van rechtswege door het overschrijden van de reserveringsperiode. De Gemeente is dan volledig vrij om de Kavel (een) andere gegadigde(n) aan te bieden. De gehele reserveringsvergoeding, als bedoeld is artikel 3 lid 1 van deze Overeenkomst, vervalt dan volledig aan de Gemeente.
- 2.4. De Gegadigde heeft te allen tijde het recht om deze Overeenkomst schriftelijk op te zeggen, zonder dat daaruit enige betalingsverplichting of boete voortvloeit anders dan in artikel 3 van deze Overeenkomst is bepaald.

Artikel 3. Reserveringsvergoeding

- 3.1. De Gegadigde is een reserveringsvergoeding ter hoogte van € 500,- (vijfhonderd euro) verschuldigd, welke uiterlijk op @@@ dient te zijn voldaan. Hiervoor wordt aan Gegadigde separaat een factuur gezonden. De Koopprijs van de Kavel bedraagt @@@ euro. (*Prijspeil 2024/2025)
- 3.2. Indien de Gemeente de reserveringsvergoeding niet tijdig en/of niet volledig op haar rekening heeft ontvangen, vervalt het recht op Reservering van Gegadigde van rechtswege door het overschrijden van de betalingstermijn. De Gemeente is dan volledig vrij om de Kavel aan (een) andere gegadigde(n) aan te bieden. Indien de reserveringsvergoeding na deze termijn alsnog wordt ontvangen, stort de Gemeente het betaalde terug op de rekening van Gegadigde, tenzij de Gemeente alsnog instemt met verdere Reservering. Instemming van de Gemeente met verdere Reservering dient te blijken uit een uitdrukkelijke schriftelijke bevestiging daarvan.
- 3.3. Wanneer Gegadigde binnen drie maanden na het aangaan van deze Overeenkomst besluit om af te zien van haar recht op Reservering van de Kavel, hoeft de Gegadigde de factuur niet te betalen. Na Tijdig ontvangst van de schriftelijke opzegging, zal de Gemeente, indien Gegadigde is overgegaan tot betaling van de reserveringsvergoeding, tot creditering van de reserveringsvergoeding overgaan.
- 3.4. Indien de Gegadigde binnen de reserveringsperiode overgaat tot aankoop van de Kavel, wordt de betaalde reserveringsvergoeding bij notarieel transport in mindering gebracht op de Koopprijs.
- 3.5. De Gegadigde heeft geen recht op terugbetaling van de reserveringsvergoeding in geval onderhavige Overeenkomst c.q. de Reservering wordt opgezegd, bij faillissement of surseance van betaling, bij overdracht of cessie van rechten, dan wel bij niet, of niet Tijdig berichten overeenkomstig artikel 2.
- 3.6. Mocht de Gemeente om welke reden dan ook de gehele, of een gedeelte van de reserveringsvergoeding terugbetalen, dan zal zij in geen geval enige rente verschuldigd zijn.
- 3.7. Partijen zullen elkaar uit hoofde van deze Overeenkomst geen enkele andere vergoeding, schadevergoeding, rente of boete verplicht zijn.

Artikel 4. Het Bouwplan

- 4.1. Gegadigde is, wanneer hij overgaat tot aankoop van de Kavel, verplicht de Kavel te bebouwen overeenkomstig een door de Gemeente goedgekeurd Bouwplan. Het beoogde Bouwplan voorziet in de bouw en het ontwerp van één woning.
- 4.2. Gegadigde zal ten behoeve van de bouw uiterlijk op @@@ een Bouwplan ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente dat voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals vastgelegd in het Omgevingsplan (zogenaamde vooroverleg/ welstandstoets). Gegadigde kan niet eerder overgaan tot koop van de Kavel dan voordat het Bouwplan positief is beoordeeld door de Gemeente.
- 4.3. Gegadigde dient een ontvankelijke aanvraag Omgevingsvergunning (omgevingsplanactiviteit (OPA)) nadat Gegadigde een positieve beoordeling in de zin van een Welstandstoets/vooroverleg heeft verkregen op het Bouwplan. Deze aanvraag wordt ingediend uiterlijk voor het verstrijken van de reserveringstermijn.

- 4.4. Gegadigde is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het (tijdig) verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen et cetera, die benodigd zijn voor de realisatie van het Bouwplan.

Artikel 5. Netcongestie

De Gegadigde is ermee bekend en accepteert voor eigen rekening en risico het gegeven dat er ten aanzien van de (aanleg van en/of aansluiting op de) elektra-infrastructuur momenteel sprake is van netcongestie en dat het al dan niet verkrijgen van een (toereikende) stroomvoorziening, en wanneer, afhankelijk is van de beschikbaarheid van stroom. Liander heeft aangegeven dat zij vooralsnog wel doorgaat met het aansluiten van kleinverbruikers. Het kan echter zo zijn dat het verkrijgen van de benodigde (huis-) aansluiting voor elektra bij de nutsbedrijven, indien dit wordt verkregen, een langere periode vraagt dan tot nu toe gebruikelijk was. De Gegadigde kan de Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen en vrijwaart de Gemeente van vorderingen van (door de Gegadigde ingeschakelde) derden ter zake. De Gemeente is derhalve nimmer aansprakelijk voor schade, kosten en/of ander nadeel die de Gegadigde hiervan ondervindt.

Artikel 6. Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid

- 6.1. Deze Overeenkomst levert voor de Gegadigde slechts strikt persoonlijke rechten en verplichtingen op. Deze 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.
- 6.2. De Gegadigde is vrij om de Gemeente te verzoeken een medegegadigde aan te wijzen. De Gemeente is volledig vrij om ter zake van dat verzoek naar eigen oordeel een beslissing te nemen. In geval de Gegadigde deze Overeenkomst opzegt of zich terugtrekt heeft de medegegadigde niet het recht deze Overeenkomst over te nemen, tenzij zulks door de Gemeente uitdrukkelijk vooraf zou zijn toegestaan.

Artikel 7. Geschillenregeling

- 7.1. Ingeval van geschillen, betrekking hebbende op de door Partijen ondertekende overeenkomst of uit daarop voortbouwende overeenkomsten, zullen partijen trachten deze in eerste instantie op te lossen met behulp van mediation, conform het reglement van de stichting Nederlands Mediation Instituut te Rotterdam, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de mediation.
- 7.2. Zolang de mediation niet is beëindigd, zal geen der Partijen het geschil aan de rechter voorleggen, tenzij uitsluitend ter bewaring van rechten.
- 7.3. Partijen wonen de eerste mediationbijeenkomst gezamenlijk bij. Daarna zijn partijen vrij de mediation op ieder gewenst moment te beëindigen. De mediation vangt aan op het moment dat Partijen de eerste gezamenlijke mediationbijeenkomst bijwonen.
- 7.4. Indien het onmogelijk is gebleken een geschil als hiervoor bedoeld op te lossen met behulp van mediation, zal dat geschil, worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde Arrondissementsrechtbank, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage-instituut overeenkomen.
- 7.5. Indien Partijen kiezen voor arbitrage als bedoeld in het vorige lid, zullen daartoe de strekkende regelen van het betreffende arbitrage-instituut gelden, zoals deze luiden op de datum van aanvraag door de meest gerede partij van de arbitrage.
- 7.6. Op onderhavige overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Artikel 8. Toepassing Wet Bibob

- 8.1. Op deze Overeenkomst zijn de 'Beleidsregels Wet Bibob (wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) Gemeente Oude IJsselstreek 2020' van toepassing, die door het College van Burgemeester en Wethouders zijn vastgesteld op 6 oktober 2021. De Gegadigde is bekend met de inhoud van de beleidsregels. De gegadigde aanvaardt het risico van mogelijke toepassing van de beleidsregels.
- 8.2. De Gemeente kan de Gegadigde onderwerpen aan een Bibob-onderzoek, indien het College van Burgemeester en Wethouders gerede twijfel heeft over de uitvoering van deze overeenkomst in verband met aanwijzingen, dat de Gegadigde deze overeenkomst of de onroerende zaak zal gebruiken om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten of strafbare feiten te plegen. Gedurende het Bibob-onderzoek kan de Gemeente onmiddellijk en naar eigen keus de nakoming van haar verplichtingen jegens de Gegadigde opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien blijkt van ernstig gevaar, zoals bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob.

Artikel 9. Identiteit partijen

Gegadigde en Gemeente stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

Artikel 10. Bijlage(n)

De volgende bijlage(n) maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst:

1. De situatietekening Kavel.
2. Concept koopovereenkomst.
3. Algemene verkoopvoorwaarden bouw kavels Gemeente Oude IJsselstreek 2024.

Aldus overeengekomen en ondertekend te d.d.

Handtekening koper:

De heer / mevrouw @@@@ @@@@

Handtekening verkoper:

De heer / mevrouw @@@@ @@@@ (namens de gemeente Oude IJsselstreek)