RESERVERINGSOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

Naam :……..

Adres :……..

Postcode en woonplaats :……..

Telefoonnr. :……..

E-mail adres :……..

in deze overeenkomst genoemd "**de gegadigde**"

en

De heer Tj. Van der Zwan, burgemeester van de gemeente Heerenveen, te dezen krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet de gemeente vertegenwoordigende, en handelende ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en wethouders d.d 27 januari 2017 nr. 17.2000092
in deze overeenkomst genoemd "**de gemeente**"

overwegende,

- dat de gemeente voornemens is om in het plan Skoatterwâld, kavels voor de bouw van woningen in de vrije sector te realiseren. Het betreft hier ca. 16 kavels in het plan aan de Potsenmaker en de Regentesselaan,

- dat de gegadigde via inschrijving/ loting het recht om de hierna omschreven kavel te reserveren heeft verworven, geïnteresseerd is in de bouw van een woning op één van deze kavels, en daartoe een bebouwingsvoorstel wil ontwikkelen;

- dat de ontwikkeling van een bebouwingsvoorstel dat past in het stedenbouwkundige beeld van het betrokken gebied en dat in architectonisch en stedenbouwkundig opzicht past bij de overige woningontwerpen in het betrokken gebied, kan leiden tot het recht van koop van de gereserveerde kavel;

- dat partijen de voorwaarden willen vastleggen, waaronder deze ontwikkeling en de daarvoor benodigde reservering van grond zullen plaatsvinden en hoe het recht van koop van de gereserveerde kavel kan ontstaan.

komen het volgende overeen:

DEFINITIES:

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.

*De eerste maal dat in de tekst van de voorwaarden en bepalingen een gedefinieerde term wordt gebruikt is deze **vet** afgedrukt.*

Bebouwingsvoorstel: een ontwerp voor de bebouwing van de kavel van voldoende uitwerkingsniveau, om te kunnen beoordelen of het kan voldoen aan de eisen die worden gesteld in het (ontwerp) bestemmingsplan en in de aanvullende kwaliteitseisen.

Beschikbaar houden: 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 daarop een opstalrecht te vestigen. De reservering is vrij opzegbaar voor de gegadigde en opzegbaar op de in deze overeenkomst bepaalde voorwaarden voor de gemeente.

In behandeling nemen: de normale procedure doen doorlopen, welke procedure zowel kan leiden tot goedkeuring als afwijzing of eventueel aanhouden van de beslissing.

Kavel: de op de reserveringstekening aangeduide grond die voor de gegadigde is gereserveerd.

Opleveringsdatum: de in artikel 2 lid b genoemde datum waarop de oplevering van de werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken aan de gemeente gepland is.

Aanvullende kwaliteitseisen: de omschrijving van technische eisen en randvoorwaarden voor de realisatie van de bebouwing, zowel in zijn algemeenheid als op kavelniveau, waaraan het bebouwingsvoorstel dient te voldoen.

Reserveringsperiode: de periode vanaf de aanvang van deze overeenkomst tot aan de datum waarop het bebouwingsvoorstel definitief is afgewezen, of tot aan de datum waarop de reservering door de gegadigde wordt opgezegd, of tot aan de datum waarop een grondaanbieding van de gemeente aan de gegadigde is verlopen zonder dat is geaccepteerd, dan wel tot aan de datum waarop de overeenkomst anderszins krachtens de hierna volgende bepalingen eindigt of een uitgifte-overeenkomst is gesloten.

Reserveringstekening: de als bijlage aan deze overeenkomst gehechte tekening, waarop onder vermelding van de kadastrale gegevens de voor de gegadigde gereserveerde grond met arcering is aangegeven.

Supervisor: de door de gemeente aangewezen stedenbouwkundige, die tot taak heeft in een advies aan Burgemeester en Wethouders aan te geven in hoeverre de ingediende bebouwingsvoorstellen voldoende passen binnen de aangegeven eisen voor het bebouwingsvoorstel.

Tijdig: binnen de in deze overeenkomst voor het betrokken onderwerp aangegeven periode of voor de in deze overeenkomst voor het betrokken onderwerp gestelde datum.

Voorlopig beoordelen: een oordeel afgeven over de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en inpasbaarheid binnen het bestemmingsplan, het thema van het betrokken bosveld en de relatie met de overige bebouwingsvoorstellen binnen dat bosveld, een en ander voorafgaand aan de toetsing die plaatsvindt in het kader van de beoordeling van een formele bouwaanvraag, en zonder dat aan het voorlopig oordeel rechten ten aanzien van de goedkeuring van een formele bouwaanvraag kunnen worden ontleend.

VOORWAARDEN EN BEPALINGEN:

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

a. Het doel van deze overeenkomst is het reserveren van een kavel grond bestemd voor individuele woningbouw voor de gegadigde, die daarop gedurende de **reserveringsperiode** een door de gemeente goed te keuren bebouwingsvoorstel ontwikkelt, zodat **tijdig** na beschikbaar komen van de **kavel** een goed voorbereide bouwvergunning beschikbaar kan zijn.

b. Aan deze reserveringsovereenkomst kan geen zelfstandig recht van koop noch enig ander recht op de kavel worden ontleend.

Artikel 2: Verplichtingen van de gemeente

a. De gemeente heeft de verplichting om:
- de op de **reserveringstekening** aangegeven kavel, uitmakende een gedeelte ter grootte van circa …… m^2 van de percelen, kadastraal bekend als gemeente Knijpe, sectie … nrs ……. deels (kavel Potsenmaker/Regentesselaan nr. ….) gedurende de reserveringsperiode voor de gegadigde **beschikbaar te houden.**
  Vanwege de aangegeven oppervlakte en de vastgestelde vierkante meterprijs van € ……. (incl BTW) wordt deze kavel voor de gegadigde beschikbaar gehouden met een koopsom van € …… …(incl. 21 % BTW) kosten koper;
- de gegadigde tijdig op de hoogte te brengen van de gewenste stedenbouwkundige inrichting van het betrokken gebied, de specifieke eisen voor het bebouwingsvoorstel en de wijze van beoordeling van de architectonische inpasbaarheid ten opzichte van de andere bebouwingsvoorstellen in het betrokken gebied, een en ander voor zover dat nog niet bij de aanvang van deze overeenkomst zou zijn gebeurd**;**
- tijdig een besluit te nemen omtrent het doen van een grondaanbieding voor de kavel;
- tijdig en adequaat te reageren op de toezending ter **voorlopige beoordeling** door de gegadigde van een ontwerp bebouwingsvoorstel;

b. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om:
- de vrijstellingsprocedure die moet leiden tot een directe bouwtitel voor de op de kavel bedoelde bebouwing tijdig in procedure te brengen en te bevorderen dat het ontwerp bestemmingsplan op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en tijdig vigerend wordt;
- te zorgen dat de kavel bouwrijp kan worden geleverd;
- zo spoedig mogelijk na indiening, eventuele bouwaanvragen van de gegadigde **in behandeling te nemen** en op een redelijke termijn af te handelen;

c. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in lid a en b is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke ordenings- en bouwaanvraagprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de mogelijkheid tot uitgifte van de kavel.

Artikel 3: Verplichtingen van de gegadigde

De gegadigde heeft de verplichting om:
- in overeenstemming met het bepaalde in artikel 5 en in overleg met de gemeentelijke supervisor een bebouwingsvoorstel te ontwikkelen en de gemeente aldus in de gelegenheid te stellen een visie op de stedenbouwkundige inpasbaarheid ervan te ontwikkelen en een voorlopige beoordeling af te geven;

- indien en zodra hij zich bij nadere beoordeling niet (meer) in staat acht of het niet meer wenselijk vindt om een dergelijk bebouwingsvoorstel tijdig te ontwikkelen, deze overeenkomst onmiddellijk op te zeggen.

Artikel 4: Reservering en reserveringsperiode

a. De kavel wordt voor de gegadigde gereserveerd tot de datum waarop het door de gegadigde te vervaardigen bebouwingsvoorstel definitief is afgewezen, tot de datum waarop de reservering wordt opgezegd, dan wel tot op het moment waarop een koopovereenkomst omtrent de kavel is gesloten, niet tijdig blijkt te zijn ondertekend of door de gegadigde is afgewezen.

b. De gegadigde heeft te allen tijde het recht om de overeenkomst op te zeggen, zonder dat daaruit enige betalingsverplichting voortvloeit.

c. De gemeente heeft het recht om de overeenkomst schriftelijk bij aangetekend schrijven op te zeggen:
   - indien niet tijdig een bebouwingsvoorstel ter voorlopige beoordeling is ingediend;
   - indien een afgewezen bebouwingsvoorstel niet tijdig voldoende is aangepast aan de daartoe gegeven aanwijzingen van de gemeente, het bebouwingsvoorstel definitief is afgewezen of geen geheel nieuw bebouwingsvoorstel wordt ingediend na afwijzing van het eerste;
   - indien gedurende de reserveringsperiode een bouwaanvraag is ingediend voor de betrokken kavel op basis van een ander plan dan het bebouwingsvoorstel.

Artikel 5: Reserveringsvergoeding

a. Voor de reservering van de kavel zoals bedoeld in artikel 2 lid a is de gegadigde aan de gemeente een eenmalige reserveringsvergoeding in de vorm van een waarborgsom verschuldigd ter grootte van **€ 250,-.** Deze zal worden verrekend bij het betalen van de koopsom van de kavel indien een koopovereenkomst tot stand komt.

b. De reserveringsvergoeding is ineens verschuldigd bij het aangaan van deze overeenkomst en dient **binnen één week** na het de dagtekening van deze overeenkomst te zijn voldaan op rekening nummer **NL47BNGH0285003550** ten name van de gemeente Heerenveen bij de Bank Nederlandse Gemeenten onder vermelding van uw naam + kavelnummer. De vergoeding geldt voor de gehele reserveringsperiode en kan niet tussentijds worden verhoogd of verlaagd. Evenmin kan korting op de reserveringsvergoeding plaatsvinden.

c. De gegadigde heeft geen recht op terugbetaling van de reserveringsvergoeding in geval hij de overeenkomst, cq. de reservering opzegt, niet tijdig een eerste bebouwingsvoorstel heeft ingediend, bij faillissement of surseance, bij overdracht of cessie van rechten, dan wel bij niet, of niet tijdig accepteren van een grondaanbieding. Indien de gegadigde de overeenkomst echter opzegt omdat de gemeente zijn bebouwingsvoorstel(len) niet heeft goedgekeurd, zal wel terugbetaling van de reserveringsvergoeding door de gemeente plaatsvinden.
   Indien de gemeente de planning of de technische eisen en het programma van eisen zonder nader overleg en buiten overeenstemming met de gegadigde wijzigt, of anderszins wezenlijk van deze overeenkomst afwijkt op zodanige wijze dat van de gegadigde in redelijkheid niet meer kan worden gevergd dat deze de overeenkomst nakomt of zonder wezenlijke wijzigingen nakomt, heeft de gegadigde eveneens bij opzegging recht op terugbetaling van de betaalde reserveringsvergoeding.
   In geen geval zal door de gemeente enige rente verschuldigd zijn.

d. Partijen zullen elkaar uit hoofde van deze reserveringsovereenkomst tot geen enkele andere vergoeding, schadevergoeding, rente of boete verplicht zijn.

Artikel 6: Bebouwingsvoorstel

a. De gegadigde verplicht zich uiterlijk **1 juli 2017** geheel voor eigen rekening en risico na overleg met de supervisor een op basis van het **programma van eisen** vervaardigd **bebouwingsvoorstel** voor de woning op de gereserveerde kavel ter voorlopige beoordeling aan de gemeente aan te bieden.

b. De gemeente zal binnen vier weken na ontvangst voorlopig beoordelen in hoeverre de ingediende bebouwingsvoorstellen naar de uiterlijke verschijningsvorm voldoende passen binnen de aangegeven kwaliteitseisen. Van de uitkomst daarvan zal zij schriftelijk gemotiveerd mededeling aan de gegadigde doen. De supervisor adviseert terzake aan Burgemeester en Wethouders, die vervolgens een besluit nemen omtrent voorlopige goedkeuring van het bebouwingsvoorstel.

c. Indien het bebouwingsvoorstel naar de mening van de supervisor niet voldoet aan het (ontwerp) bestemmingsplan of de aanvullende kwaliteitseisen, of het thema van het betrokken gebied, daarvan op onderdelen op onaanvaardbare wijze afwijkt of overigens van onvoldoende niveau wordt geacht, geeft deze aan welke onderdelen van het plan voor verbetering vatbaar zijn en verzoekt hij de gegadigde om binnen zes weken een tweede variant te vervaardigen waarin deze verbeterpunten zijn toegepast. Deze procedure kan zich éénmaal herhalen waarbij om een derde variant kan worden gevraagd. Indien de derde variant nog niet voldoet of niet tijdig aangeleverd wordt, adviseert de supervisor burgemeester en wethouders om het bebouwingsvoorstel definitief af te wijzen. De gemeente wijst het bebouwingsvoorstel in elk geval af als er geen uitzicht is op goedkeuring van de bouwvergunning in geval een dergelijke bouwaanvraag zou plaatsvinden.
De gemeente kan besluiten bij afwijzing te verzoeken om een geheel ander bebouwingsvoorstel te vervaardigen en tijdig toe te zenden ter voorlopige beoordeling.
De derde variant of het geheel nieuwe bebouwingsvoorstel dient uiterlijk zes weken na de laatste afwijzing in het bezit van de gemeente te zijn. De gemeente kan, indien daarvoor bijzondere redenen zijn, ten gunste van de gegadigde van deze uiterste datum afwijken.

d. De gegadigde verbindt zich om geen formele aanvraag voor een bouwvergunning in te dienen voordat het bebouwingsvoorstel door de gemeente bij voorlopige beoordeling behoudens toetsing in het kader van de formele bouwaanvraag is geaccepteerd en een koopovereenkomst is ondertekend. Indien in strijd met deze bepaling een of meer bouwaanvragen ten behoeve van bebouwing van de kavel worden ingediend kan de gemeente de reserveringsovereenkomst doen vervallen.

e. Het bebouwingsvoorstel en de daarop eventueel vervaardigde varianten blijven eigendom van de gegadigde. De gemeente kan daarop uit hoofde van deze overeenkomst geen enkel recht doen gelden.

Artikel 7: Aanvullende kwaliteitseisen

Het bebouwingsvoorstel moet voldoen aan de relevante wetgeving. De technische eisen en randvoorwaarden voor de realisatie worden per kavel vastgelegd in aanvullende kwaliteitseisen. De aanvullende kwaliteitseisen kunnen inhouden dat op sommige onderdelen vooraf nadere afspraken moeten worden gemaakt.

Artikel 8: Koopovereenkomst

a. Indien geen opzegging van de overeenkomst heeft plaatsgevonden en geen belemmeringen bestaan zoals bedoeld in artikel 4 lid c zal de gemeente zodra het bebouwingsvoorstel voorlopig door de gemeente is geaccepteerd, de gegadigde een grondaanbieding van de kavel doen toekomen. Indien op dat moment de kavel nog niet bouwrijp kan worden geleverd zal die aanbieding uiterlijk drie weken voor de opleveringsdatum plaatsvinden. Bij de grondaanbieding wordt een concept uitgifte-overeenkomst aangeboden, waarin de verplichting is opgenomen uitsluitend voor het voorlopig geaccordeerde bebouwingsvoorstel een bouwaanvraag in te dienen met een ontbindende voorwaarde voor het geval van een andere bouwaanvraag.

b. Binnen een week na de verzenddatum van de grondaanbieding geeft de gegadigde de gemeente schriftelijk te kennen of deze op de grondaanbieding in zal gaan door middel van een afzegging dan wel door het voor akkoord ondertekenen van de begeleidende concept uitgifteovereenkomst. De gegadigde is vrij om niet op de grondaanbieding in te gaan, in welk geval de gemeente vrij is om de kavel voor een derde te reserveren.

c. De uitgifte-overeenkomst zal ten minste de volgende elementen bevatten:
- het uit te geven oppervlak, de koopprijs de valutadatum en een renteclausule;
- toepasselijk verklaring van de Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Heerenveen;
- het besluit tot voorlopige goedkeuring van het aan de overeenkomst te hechten bebouwingsvoorstel;
- een bindende planning ten behoeve van de realisering alsmede de verplichting om per omgaande een bouwaanvraag in te dienen overeenkomstig het voorlopig goedgekeurde bebouwingsvoorstel;
- eventuele bijzondere bepalingen.

Artikel 9: Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid

a. Deze reserveringsovereenkomst levert voor de gegadigde slechts strikt persoonlijke rechten en verplichtingen op. De 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.

b. De gegadigde is vrij om de gemeente te verzoeken een derde als mede-gegadigde aan te wijzen. In geval tegen de persoon van de medegegadigde geen overwegende bezwaren bestaan wijst de gemeente dit verzoek toe. In geval de gegadigde de overeenkomst opzegt of zich terugtrekt heeft de mede-gegadigde niet het recht de overeenkomst over te nemen, tenzij zulks door de gemeente uitdrukkelijk vooraf zou zijn toegestaan.
De gegadigde heeft tevens het recht om de gemeente te verzoeken een derde gegadigde voor hem in de plaats te stellen. De gemeente is volledig vrij om terzake van dat verzoek die beslissing te nemen die op dat moment in haar beleid past.

Artikel 10: Onvoorziene omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanige wijzigingen ondergaan, dat van partijen of een der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd tijdig geheel of gedeeltelijk nakomt, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat een nadere overeenkomst wordt gesloten, waarbij van de planning wordt afgeweken. Een onvoorziene omstandigheid in de zin van deze bepaling is in ieder geval niet een wijziging van de marktsituatie of een hypotheekrentestijging van minder dan 2,5 %. Terzake ligt het ontwikkelingsrisico uitdrukkelijk bij de gegadigde.

Artikel 11: Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Arrondissementsrechtbank te Leeuwarden, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage instituut of bindend advies overeenkomen.

Artikel 12: Einde van de overeenkomst

De overeenkomst eindigt:
- indien de gegadigde niet tijdig de reserveringsvergoeding heeft betaald;
- indien niet tijdig een bebouwingsvoorstel, een nieuwe variant of een nieuw plan is ingediend;
- bij definitieve afwijzing van het bebouwingsvoorstel, tenzij de gemeente om een nieuw plan heeft verzocht;
- bij faillissement of surséance van betaling van de gegadigde;
- door opzegging overeenkomstig artikel 4;
- indien de gegadigde zijn rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst aan een derde heeft overgedragen of gecedeerd;
- indien de gemeente de gegadigde een grondaanbieding heeft gedaan, en deze niet tijdig is geaccepteerd.

Artikel 13: Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn:
A. Aanvullende kwaliteitseisen (opgenomen in de aanvullende informatie)
B. Reserveringstekening.

Aldus overeengekomen te Heerenveen d.d. maart 2016.

De Gegadigde, De Gemeente,