

## Toelichting model reserveringsovereenkomst

In dit document vindt u het model voor de reserveringsovereenkomst. Dit model (met toelichting in blauw) behoort bij het informatiepakket van 3 juli 2015. De op maat gesneden reserveringsovereenkomst wordt gedateerd op de datum van het kavelgesprek en krijgt dan de status eindversie.

Toelichting op de totstandkoming van de op maat gesneden reserveringsovereenkomst:

### Kavelgesprek

Voor meer informatie over kavelgesprekken zie document informatie kavelgesprekken.

Het kavelgesprek is gericht op het uittekenen van de kavel. Het is de bedoeling, dat u aan het eind van het gesprek over de kavelkeuze een reserveringsovereenkomst mee naar huis neemt, waarin uw persoonlijke gegevens zijn ingevuld, net als de gegevens van uw eventuele medebouwers, wanneer u heeft ingeschreven als duo ( bij twee onder 1 kap bebouwing)

### Reserveringsovereenkomst

Bij die reserveringsovereenkomst worden onder meer de volgende documenten gevoegd:

- Machtigingsformulier voor de betaling van de eerste waarborgsom ter hoogte van € 1.500,-- per huishouden
- Schets met situering van uw kavel

Bij de uitnodiging voor het kavelgesprek wordt duidelijk aangegeven binnen welke termijn u de reserveringsovereenkomst met de bijbehorende documenten ondertekend dient te retourneren om rechten te kunnen ontlenen aan de reserveringsovereenkomst. De reservering is compleet op het moment dat de ondertekende overeenkomst door ons is ontvangen en de waarborgsom door de gemeente succesvol is geïnd.

Dit model is op 30 juli 2017 op onderdelen aangepast. Een overzicht van de mutaties:

- Aangezien er geen inschrijvingen zijn geweest voor rijbebouwing is die variant uit het model geschrapt.
- In artikel 2 lid 2 is de verwijzing naar de relevante kaders geactualiseerd
- De regeling in artikel 8 lid 2b (relevant voor duobouwers) is minder streng geformuleerd.

# (model voor) RESERVERINGSOVEREENKOMST VRIJ SPEL

## Naam koper:

(inclusief toelichtende teksten in blauw)

Versie ..... 2015

Status: concept (aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend)

## 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"**

Personalia wil zeggen: naam, voornamen, geboortedatum/-plaats, woonadres, BSN-nummer  
Bij het kavelgesprek dient u een geldige legitimatie mee te nemen.

**Indien u inschrijft als duo dan dienen van beide 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"**

Als u als duo heeft ingeschreven gaat u gezamenlijk een reserveringsovereenkomst aan met de gemeente. De uiteindelijke koopovereenkomst sluit u per huishouden met de gemeente.

## Overwegende dat

1. Koper, in het project Vrij Spel in 's-Hertogenbosch, een woning wil realiseren op de locatie die staat aangeduid op bijlage 1 bij deze overeenkomst;  
**of**  
de kopers, in het project Vrij Spel in 's-Hertogenbosch, een twee-onder- één kap woning willen 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 8 over de hoogte van de waarborgsommen en de momenten waarop deze voldaan dienen te worden).

- b. indien koper niet uiterlijk binnen een termijn van twee maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een koopovereenkomst met de gemeente is aangegaan.
  - c. onder de omstandigheden als omschreven in artikel 2
  - d. indien het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk geen rechtskracht verkrijgt (artikel 4).
3. Gedurende de looptijd van de reserveringsovereenkomst heeft koper het recht de reserveringsovereenkomst te ontbinden. < Ingeval van duobebouwing geldt alsdan het bepaalde in artikel 5 van deze overeenkomst >
  4. Bij ontbinding op grond van de leden 2 a, b en c of lid 3 van dit artikel vindt geen terugbetaling plaats van betaald inschrijfgeld en betaalde waarborgsommen.
  5. Bij ontbinding op grond van lid 2 d vindt terugbetaling plaats van betaald inschrijfgeld en betaalde waarborgsommen,

In dit artikel is vastgelegd dat de op de bij de reserveringsovereenkomst behorende situatietekening aangegeven grond exclusief wordt gereserveerd voor de koper. De gemeente kan de grond dus niet aan een ander verkopen.

Wel kan de gemeente de reservering beëindigen indien koper niet tijdig overgaat tot betaling van de verschuldigde waarborgsommen, indien er niet tijdig een koopovereenkomst wordt gesloten of in de omstandigheid als omschreven in artikel 4 van deze overeenkomst. Dat is de situatie, dat het bestemmingsplan niet of slechts ten dele onherroepelijk wordt. Ook kan de gemeente de reservering beëindigen indien u zich niet houdt aan de voorwaarden die gelden voor uw kavel (zie artikel 2 van deze overeenkomst). Koper kan op elk gewenst moment de reservering beëindigen. Er vindt dan geen terugbetaling plaats van waarborgsom of inschrijfgeld. Wel geldt er een speciale regeling indien de reservering is aangegaan door een duo. Deze speciale regeling is opgenomen in artikel 5

## **Artikel 2.      Uitgangspunten bouwplanontwikkeling**

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden ontstaat voor koper de verplichting om het bouwplan uit te werken en de aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst (en nader uit te werken in de te sluiten koopovereenkomst).

Ter zake van de uitwerking bouwplan en de aanvraag omgevingsvergunning geldt het navolgende:

1. De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de overige toepasselijke wet- en regelgeving. De gemeente heeft het recht de reservering te beëindigen, en af te zien van verkoop 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 te beëindigen en af te zien van verkoop van de grond.
- Bijlage 2 betreft de notities “waar wil jij wonen” en “woonsferen”.
3. Indien de reservering wordt beëindigd 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.

Het project heet vrij spel. Zo is het project genoemd omdat wij u optimale vrijheid willen geven om uw droomhuis te realiseren. Dat wil niet zeggen, dat er helemaal geen regels gelden. Als u gaat bouwen heeft u altijd te maken met (landelijke) wet- en regelgeving die betrekking heeft op veiligheid, gezondheid en de omgeving. Bijvoorbeeld met het bestemmingsplan, de bouwverordening en het bouwbesluit. De bebouwing dient aan die regels te voldoen.

De kern van de (algemeen geldende) bouwregelgeving staat verder in de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Uw aanvraag voor de omgevingsvergunning dient te passen binnen die vereisten. Voldoet uw aanvraag niet aan de vereisten dan kunt u geen omgevingsvergunning verkrijgen. Als die situatie zich voordoet heeft de gemeente de mogelijkheid de reservering te beëindigen en af te zien van verkoop van de grond.

Bovendien dient u zich te houden aan de uitgangspunten die op basis van de uitkomsten van de workshops zijn geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in bijlage 2 bij de reserveringsovereenkomst. Indien u hiervan wil afwijken heeft u de instemming van de gemeente nodig. In redelijkheid zal de gemeente uw verzoek afwegen en haar beslissing motiveren (aan de hand van de uitgangspunten als vastgelegd in bijlage 2).

Als de gemeente uw verzoek niet kan honoreren zijn er twee mogelijkheden. Of u past uw bouwplan aan, aan de uitgangspunten zoals die gelden, of de reservering wordt beëindigd.

Als u bij de uitwerking van uw bouwplan en de aanvraag omgevingsvergunning afwijkt van de uitgangspunten dan neemt u dus het risico dat dit leidt tot beëindiging van de reservering van de grond. Het gevolg hiervan is dat de gemeente de grond aan een ander kan verkopen en dat u reeds betaalde bedragen (inschrijfgeld en waarborgsommen) kwijt bent. Het is dus extra belangrijk, dat u op het moment waarop uw kavel wordt ingetekend goed afweegt of u zich wil houden aan de uitgangspunten die voor die kavel gelden.

Ter informatie: zodra u een ontvankelijke omgevingsvergunning heeft ingediend dient deze binnen 8 weken te worden afgedaan. Ontvankelijk wil zeggen dat u aan alle indieningsvereisten dient te voldoen. De gemeente kan de beslissingstermijn met maximaal 6 weken verlengen. Na verlening van de omgevingsvergunning geldt nog een bezwaartermijn van 6 weken, een beroepstermijn van 6 weken en eventueel een termijn van 6 weken voor hoger beroep. De behandeling van een bezwaar of (hoger) beroep duurt uiteraard langer.

### **Artikel 3            Status situatietekening**

De aan de reserveringsovereenkomst gehechte situatietekening geeft de indicatieve ligging en grootte van het perceel aan. Koper is ermee bekend, dat er in beperkte mate nog geschoven kan worden met de kavel. Indien de afwijking meer dan twee meter naar links of naar rechts is, of wanneer de oppervlakte met meer dan 5 % wordt aangepast, vindt vooraf overleg plaats met de koper.

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.

Tijdens het kavelgesprek wordt uw kavel letterlijk met een pen getekend. De schets hiervan krijgt u na afloop van het kavelgesprek mee. Wij zorgen dat die tekening zo snel mogelijk door ons wordt gedigitaliseerd, zodat een zo nauwkeurig mogelijke tekening aan de te ondertekenen reserveringsovereenkomst wordt gehecht. Omdat we bezig zijn met een interactief proces, waarbij we zoveel mogelijk woonwensen de kans willen geven, kan het zijn dat de ligging van uw perceel nog een beetje verschuift. Als de afwijking meer dan twee meter naar links of naar rechts bedraagt, of wanneer de oppervlakte met meer dan 5 % wordt aangepast, dan nemen we hierover contact met u op, voordat een dergelijke aanpassing definitief wordt.

Bij het sluiten van de koopovereenkomst wordt de omvang van de kavel, en daarmee de hoogte van de koopsom, zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Doordat wij werken met digitale technieken zal het hooguit om beperkte afwijkingen gaan. Blijkt er ineens toch een grotere afwijking te zijn dan we met zijn allen hebben voorzien dan treden wij hierover met u in overleg om tot een oplossing te komen.

### **Artikel 4.            Relatie procedure herziening bestemmingsplan en reservering grond**

1. De koper is ermee bekend, dat de gemeente voor deze locatie een bestemmingsplan in procedure heeft gebracht.

Koper onderkent dat doorlooptijd en uitkomst van de bestemmingsplanprocedure mede afhankelijk zijn van inspraakreacties, zienswijzen, bezwaren, beroepen, besluitvormingstrajecten en uitkomsten van procedures bij de rechter.

Bij het voeren van een procedure tot herziening van het bestemmingsplan geldt het navolgende:

- a. De gemeente zal u periodiek op de hoogte houden van het verloop van de procedure.
  - b. De gemeente zal zich naar vermogen inspannen om de vereiste planologische maatregelen te nemen, zodat het bestemmingsplan vigerend wordt en de voor het bouwplan vereiste vergunningen zo spoedig mogelijk kunnen worden verleend.
  - c. Ongeacht het bepaalde in lid b. blijft het gemeentebestuur onverminderd autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, zodat zij, met inachtneming van alle betrokken belangen en na afweging daarvan, onverminderd de bevoegdheid zal hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen. Dit geldt uitdrukkelijk ook voor de gemeenteraad wanneer het gaat om vaststelling van het bestemmingsplan en het afwegen van de in dat kader ingebrachte zienswijzen.
  - d. De gemeente is geen schadevergoeding, hoe ook genaamd verschuldigd, en heeft geen verplichting om een vervangende locatie te bieden, indien het bestemmingsplan niet of slechts ten dele onherroepelijk wordt c.q. de omgevingsvergunning niet wordt verleend of niet onherroepelijk wordt, dan wel wanneer tijdelijk of definitief geen gebruik kan worden gemaakt van een omgevingsvergunning.
  - e. De gemeente heeft het recht de reserveringsovereenkomst te ontbinden en af te zien van verkoop van de grond indien de gemeenteraad niet overgaat tot vaststelling van het bestemmingsplan c.q. wanneer de Raad van State het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk vernietigt. Indien de gemeente de overeenkomst om die reden ontbindt worden het betaalde inschrijfgeld en de waarborgsommen teruggestort.
2. In verband met de onzekerheid omtrent de afloop van de bestemmingsplanprocedure krijgt koper pas na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de verplichting om het bouwplan uit te werken en een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. De voorwaarden in dat verband worden uitgewerkt in de koopovereenkomst. Uitgangspunt van de voorwaarden is dat koper binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning en dat binnen die termijn ook de levering van de grond plaatsvindt.
3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid kan koper, uitdrukkelijk voor eigen rekening en risico, in een eerder stadium overgaan tot het uitwerken van het bouwplan en het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning. Indien koper van deze mogelijkheid gebruik wenst te maken treedt koper vooraf in overleg met de gemeente over het moment van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

Vanaf het moment dat de reserveringsovereenkomst is gesloten breekt er een tijd van wachten aan. Het wachten is dan op een onherroepelijk bestemmingsplan. Hoewel wij er vertrouwen in hebben dat het Jan Sluijterscomplex ontwikkeld kan worden tot woongebied heeft u in dit stadium geen zekerheid dat het bestemmingsplan rond komt. U weet dus ook nog niet zeker of u daadwerkelijk kunt kopen en bouwen. De gemeente kan niets garanderen over de afloop van de procedure. Alle activiteiten die u verricht tijdens deze wachttijd doet u voor eigen rekening en risico. Dat geldt bijvoorbeeld voor het verkopen van uw bestaande woning. Het geldt ook voor het verder uittekenen van uw bouwplan of het aanvragen van de omgevingsvergunning.

Voor de mensen die de mogelijkheid van versnelling zwaarder laten wegen dan het risico van vergeefs gemaakte kosten is het belangrijk om te weten, dat er tijdens de bestemmingsplanprocedure op enig moment de mogelijkheid ontstaat om (in goed overleg met de gemeente!) alvast een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, terwijl het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is. Dat kan nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad en de beroepstermijn bij de Raad van State is verstreken.

Hier kleven wel wat haken en ogen aan. Bijvoorbeeld wanneer na een verzoek om een voorlopige voorziening de werking van het bestemmingsplan alsnog wordt geschorst (dan kan er alsnog geen vergunning worden verleend). Bovendien zal de gemeente geen gronden leveren voordat de Raad van State een uitspraak over het bestemmingsplan heeft gedaan.

Dit laatste heeft te maken met het navolgende. Als het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk wordt vernietigd moet de gemeente de ontwikkeling van de locatie opnieuw in overweging nemen aan de hand van de uitspraak en de daaraan te grondslag liggende overwegingen.

In het slechtste geval kan dit zelfs leiden tot stopzetting van het project. Mocht die situatie zich voordoen dan is het ongewenst om reeds delen van het complex geleverd te hebben.

#### Planning bestemmingsplan

- Het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Voor aanlevering van stukken aan de gemeenteraad gelden termijnen. Aan de gemeenteraad dienen ook de zienswijzen te worden voorgelegd zoals die tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn ingediend. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan op 15 december 2015 behandeld door de gemeenteraad. Het kan ook zijn dat het 1 of 2 maanden later wordt.
- Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad, en het wettelijke vereiste vooroverleg heeft plaatsgevonden, wordt het plan opnieuw ter inzage gelegd. Vanaf moment terinzagelegging gaat een beroepstermijn lopen van 6 weken.
- Als er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk.
- Als er beroep wordt ingesteld is er een in werking zijnde bestemmingsplan, tenzij er tijdens de beroepstermijn een voorlopige voorziening wordt aangevraagd en de Raad van State dit verzoek om schorsing heeft toegewezen. De werking kan ook na afloop van de beroepstermijn door de Raad van State worden beperkt (worden geschorst) als er (met betrekking tot het in werking zijnde bestemmingsplan) een voorlopige voorziening wordt aangevraagd.
- Als er beroep wordt ingesteld doet de Raad van State binnen 6 maanden (na sluiting van de beroepstermijn) een uitspraak.

Indien alle termijnen die hiervoor zijn benoemd in ogeschouw worden genomen dan betekent dit dat er ergens in de periode tussen voor- en najaar van 2016 duidelijkheid komt over het bestemmingsplan. Tot die tijd verkeren u en de gemeente in onzekerheid over de afloop van de procedure. De actuele stand van zaken wordt periodiek met u en via de website gecommuniceerd.

#### **Artikel 5. Clausule voor duobouwers**

1. De koopovereenkomst wordt per huishouden gesloten.
2. Indien en voor zover een wederhelft 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 of 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 bij de gemeente. Werving van nieuwe leden geschiedt (1) primair onder de voorinschrijvers en (2), - indien bij de voorinschrijvers geen belangstelling bestaat - uit de reservelijst van de gemeente. Werving geschiedt via Pleio of een ander door de gemeente goed te keuren medium. Bij de goedkeuring geldt het vereiste dat er daadwerkelijk contact gelegd wordt met degenen die staan ingeschreven bij de gemeente. Dit kan ook een nieuwsbrief van de zijde van de gemeente zijn, gericht aan degenen die ingeschreven staan. 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 of waarborgsom.

Als u gebruik maakt van de mogelijkheid om als duo in te schrijven dan maakt u zich deels ook afhankelijk van uw mede-inschrijvers. Dit kan lastig worden op het moment waarop uw mede-inschrijver afhaakt.

In principe wordt de grond voor u als duo gereserveerd. Eigenlijk zou de hoofdregel dus moeten zijn dat de gehele reservering wordt beëindigd op het moment, dat één van de deelnemers afvalt. Die regeling hebben we niet in de reserveringsovereenkomst opgenomen, omdat wij de overblijvende bouwer de gelegenheid willen geven om een nieuwe medebouwer te zoeken. Aangezien wij als gemeente een verantwoordelijkheid hebben ten opzichte van de voorinschrijvers en de gegadigden op de reservelijst moeten die als eerste benaderd worden.

Anders zou iemand van "buiten het project" ineens voorrang krijgen. Het is daarom van belang om in zorgvuldig overleg met de gemeente op zoek te gaan naar een nieuwe medebouwer.

Lukt het niet om een nieuwe medebouwer te vinden dan heeft de gemeente de mogelijkheid om de reservering te beëindigen. Er vindt dan geen terugbetaling plaats van inschrijfgeld of waarborgsom.

## **Artikel 6. Vervolgcontractering**

Uiterlijk binnen twee maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient tussen koper(s) en de gemeente een koopovereenkomst gesloten te worden.

De koopovereenkomst wordt opgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikel 7. Het vooroverleg over de inhoud van de koopovereenkomst gaat reeds in een eerder stadium van start. De gemeente maakt hiertoe een concept.

Indien en voor zover een koper voor eigen rekening en risico reeds een omgevingsvergunning aanvraagt voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is wordt ook in een eerder stadium een koopovereenkomst gesloten. Levering van grond wordt uitgesteld tot het moment waarop de Raad van State een uitspraak heeft gedaan over het bestemmingsplan. Afhankelijk van de uitspraak van de Raad van State kan de gemeente gebruik maken van de mogelijkheid om de koopovereenkomst te ontbinden.

Zoals eerder in deze toelichting al is aangegeven staat u in een soort wachtstand in de periode dat de bestemmingsplanprocedure nog loopt. De gemeente verlangt pas weer wat van u vanaf het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk wordt. U bent op dat moment een tweede waarborgsom verschuldigd (zie artikel 8) en het is de bedoeling dat u vanaf dat moment actief aan de slag gaat met de uitwerking van uw bouwplan. Verder dient uiterlijk binnen een termijn van twee maanden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden de koopovereenkomst tot stand te komen.

Mocht u voor eigen rekening en risico willen versnellen dan is vooroverleg met de gemeente een vereiste. Dit vooroverleg betreft niet alleen het moment van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning, maar ook de versnelde totstandkoming van een koopovereenkomst (met ontbindingsmogelijkheid voor de gemeente).

## **Artikel 7. Onderwerpen vervolgcontractering**

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

1. Omschrijving verkochte en verwijzing naar situatietekening.  
[Zie toelichting bij artikel 3](#)
2. Koopsom grond.  
[Zie toelichting bij artikel 8](#)
3. Wijze van levering van de grond. Uitgangspunten:
  - De gemeente maakt de gronden bouwrijp. Uitgangspunt is dat de gronden in het najaar van 2016 bouwrijp zijn.
  - Aan de koopovereenkomst wordt een tekening gehecht met weergave peilhoogtes van kavels en wegen.
  - De gemeente zorgt voor aanleg en inrichting van de openbare ruimte (woonrijp maken).
  - De gemeente geeft een verklaring af, 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).
  - 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 zijn voor rekening van koper
4. Afspraken vervolgtraject op basis van de volgende uitgangspunten:
- a. In de overeenkomst wordt vastgelegd binnen welke termijn het bouwplan uitgewerkt dient te zijn tot het niveau van een definitief ontwerp, binnen welke termijn de omgevingsvergunning aangevraagd dient te worden en binnen welke termijn na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning de grond afgenomen dient te worden (acties van de Koper).  
Uitgangspunt daarbij is dat levering van de grond plaatsvindt uiterlijk binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
  - b. Op moment van levering dient de omgevingsvergunning onherroepelijk te zijn en dient de gemeente op basis van de uitspraak van de Raad van State omtrent het bestemmingsplan een besluit te hebben genomen over het doorgaan van het project Vrij Spel.
  - 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.

Er zullen bepalingen worden opgenomen die speculatie met de grond voorkomen. De exacte voorwaarden zijn op dit moment nog niet uitgewerkt. Op dit moment wordt gedacht aan een regeling die er in hoofdlijnen als volgt uitziet:

- Bij verkoop tijdens de bouw of gedurende de eerste drie jaar na gereedkoming van de woning dient toestemming aan de gemeente gevraagd te worden om tot verkoop over te gaan.
  - Aan de toestemming kan de gemeente financiële voorwaarden verbinden, zoals de betaling van een geldbedrag. Wij denken nu aan een geldbedrag ter hoogte van circa 10 % van de koopsom van de grond. De exacte hoogte wordt nader uitgewerkt in de koopovereenkomst.
  - Er is geen geldbedrag verschuldigd indien er naar het oordeel van de gemeente sprake is van bijzondere omstandigheden (te denken valt aan overlijden, scheiding, verlies baan, faillissement, verandering werkkring op meer dan 50 kilometer afstand of verkoop van de woning met aantoonbaar verlies). In voorkomende gevallen dient koper dit aan te tonen.
- b. Alle verschuldigde leges ter verkrijging van een omgevingsvergunning komen voor rekening van de koper.

[Meer informatie hierover vindt u in de Verordening op de heffing en de invordering van leges in de gemeente 's-Hertogenbosch 2015](#)

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.

Ten aanzien van de randvoorwaarden met betrekking tot parkeren wordt verwezen naar de notitie "Parkeren", onderdeel van bijlage 2. De instandhouding van de vereiste parkeerplaatsen is wezenlijk om overbelasting van de openbare ruimte te voorkomen. Om die reden wordt er een erfdienstbaarheid gevestigd. U kent misschien de erfdienstbaarheid als recht van overpad, maar dit juridische instrument kan ook op andere manieren worden ingezet. Hier wordt het dienende erf (dat is de verkochte grond) belast met de verplichting om de parkeerplaatsen in stand te komen. Het heersende erf is de openbare ruimte. Die openbare ruimte is ook belanghebbende als het gaat om de instandhouding van de parkeerplaatsen.



- 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 rooibouw en illegale kap wordt uitsluitend duurzaam (zacht- en hard) hout toegepast. In de koopovereenkomst worden de vereisten nader uitgewerkt.

## **Artikel 8 Financiële uitgangspunten**

1. De koopsom voor de grond bedraagt € ..... per m<sup>2</sup>, prijspeil 2015. Dit is de grondprijs exclusief de verschuldigde B.T.W. en kosten koper. 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 vierde lid van artikel 7. De wijze van indexering na het verstrijken van deze termijn 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: € 1.500,-- (middels machtiging af te schrijven)
    - ii. Bij onherroepelijk worden bestemmingsplan: € 3.000,--
  - b. Bij duo- of rijbebouwing komt de reservering niet tot stand indien niet alle huishoudens de machtiging tot betaling van de waarborgsom hebben afgegeven c.q. afschrijving niet succesvol heeft plaatsgevonden, een en ander met inachtneming van het navolgende:
    - i. De in gebreke zijnde partij heeft het recht om uiterlijk op het moment waarop betaling had moeten plaatsvinden een gemotiveerd verzoek tot uitstel in te dienen. De gemeente is niet gehouden dit verzoek te honoreren. Indien het verzoek wel wordt gehonoreerd kan de gemeente hieraan nadere voorwaarden verbinden.
    - ii. De gemeente treedt met de overblijvende partij(en) in overleg over de mogelijkheden om reservering van de grond met een andere partij tot stand te brengen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 lid 3. De partij.
    - iii. Indien de reservering definitief niet tot stand komt vindt terugbetaling plaats van de ontvangen waarborgsom van de medebouwer(s).
  - c. Bij doorgang van de koop worden betaalde waarborgsommen verrekend met de koopsom.
  - d. De hiervoor bedoelde waarborgsommen worden terugbetaald indien realisering niet mogelijk is of kan worden als gevolg van de afloop van de te doorlopen planologische procedure of de procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning.

## **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 € 1.500,-- 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 12. 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.

## **Bijlagen**

- Bijlage 1:** Schets met situering van uw kavel
- Bijlage 2:** Notities “waar wil jij wonen”, “woonsferen” en “parkeren”
- Bijlage 3:** Machtigingsformulier voor de betaling waarborgsom € 1.500,--
- Bijlage 4:** Informatieblad hemelwater

## **Ondertekening en datering**

Namens de gemeente:

Koper:

### 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 het project VrijSpel;
2. De hieraan verbonden waarborgsom ter hoogte van € 1.500,-- te voldoen
3. De gemeente 's-Hertogenbosch te machtigen om eenmalig een bedrag van € 1.500,-- af te schrijven van de hieronder vermelde bankrekening(en), incassodatum .....
4. Ondergetekende verklaart dit inschrijfformulier naar juistheid en volledigheid te hebben ingevuld.

#### Bankgegevens (van de rekening waarvan het inschrijfgeld wordt afgeschreven)<sup>2</sup>

IBAN nummer		
Tenaamstelling bankrekening		

#### (Machtiging éénmalige AI SEPA) Eénmalige 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	€ 1.500,00
Omschrijving	
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 Milieu, tel. 615 50 37 of e-mail naar [milieu@s-hertogenbosch.nl](mailto:milieu@s-hertogenbosch.nl)