

MODEL RESERVERINGSOVEREENKOMST

Betreffende het perceel Zalkerdijk 39 B te 8276 AB Zalk

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Kampen, gevestigd te Kampen, kantoorhoudende Burgemeester Berghuisplein 1, 8261 DD Kampen (correspondentieadres: postbus 5009, 8260 GA Kampen), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08216768, te dezen ingevolge artikel 3 jo. bijlage 5A onder 'privaatrecht / overeenkomsten en financiële verplichtingen' nr. 1 van de Mandaatregeling gemeente Kampen jo. art. 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A. Bouwmeester, afdelingshoofd Ruimtelijke Realisatie, te dezen handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen d.d. # met nummer #;

hierna te noemen: '**de Gemeente**';

en

2. #
hierna (tezamen) te noemen: '**de Reserveringsnemer**'.

De Gemeente en de Reserveringsnemer hierna samen ook aan te duiden als: '**Partijen**'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- A. de Gemeente is eigenaar van een perceel bouwterrein, gelegen aan de Zalkerdijk 39 B te 8276 AB Zalk, kadastraal bekend gemeente IJsselmuiden, sectie H, nummer 1456, ter grootte van (ongeveer) 1562 m², waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend, (hierna: '**het Perceel**');;
- B. de Reserveringsnemer wenst het Perceel van de Gemeente te kopen en geleverd te krijgen ten behoeve van de bouw van een woning;
- C. met het oog op het Didam-arrest (Hoge Raad 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778) heeft de Gemeente ruimte geboden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar de koop van het Perceel door middel van een openbare selectieprocedure. De uitkomst van deze selectieprocedure – die aanleiding vormt om deze overeenkomst te sluiten met Reserveringsnemer – heeft de Gemeente bekendgemaakt aan de deelnemers van de selectieprocedure, waarbij de Gemeente hun een termijn van twintig (20) kalenderdagen de gelegenheid heeft gegeven om op te komen tegen het voornemen tot het aangaan van deze overeenkomst met Reserveringsnemer. Deze termijn is op # verstreken zonder beroep of klacht, waardoor de Gemeente zich thans vrij acht het Perceel voor de Reserveringsnemer te reserveren en – indien Partijen een koopovereenkomst sluiten – aan de Reserveringsnemer te verkopen;
- D. de Reserveringsnemer wil onder meer onderzoeken of het voor hem/haar financieel haalbaar is het Perceel te kopen, en/of de beoogde woning door de Reserveringsnemer kan worden gerealiseerd;
- E. de Gemeente is bereid om onder de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden het Perceel exclusief voor de Reserveringsnemer te reserveren gedurende **vier (4) maanden**, hetgeen betekent dat de Gemeente in die periode niet met derden zal spreken of onderhandelen over de vervreemding van het Perceel noch plannen zal maken voor een ontwikkeling daarvan;

- F. Partijen zijn naar aanleiding van het voorgaande in overleg getreden en hebben overeenstemming bereikt;
- G. Partijen leggen de bereikte overeenstemming vast in deze overeenkomst.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGESKOMEN:

1. Doel van de Reserveringsovereenkomst

- 1.1. Gedurende de Reserveringsperiode (hierna gedefinieerd) is het Perceel uitsluitend gereserveerd voor de Reserveringsnemer. De Gemeente verleent de Reserveringsnemer in deze periode exclusiviteit om te onderhandelen met de Gemeente over de Koopovereenkomst met betrekking tot het Perceel. Een en ander onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze Reserveringsovereenkomst.
De Reserveringsnemer zal de Reserveringsperiode gebruiken of het voor hem/haar financieel haalbaar is het Perceel te kopen, daarop de door de Reserveringsnemer beoogde woning te realiseren en met een door de Gemeente beoordeeld en geaccepteerd ontwerp van zijn/haar bouwplan te komen.
- 1.2. Aan deze Reserveringsovereenkomst kan door de Reserveringsnemer geen zelfstandig recht van koop of gebruiksrecht, noch enig ander recht op het Perceel worden ontleend.

2. Verplichtingen van de Gemeente

- 2.1. De Gemeente zal gedurende de Reserveringsperiode het Perceel voor de Reserveringsnemer vrijhouden, hetgeen betekent dat de Gemeente niet met derden zal spreken of onderhandelen over de vervreemding van het Perceel, noch (eigen) plannen zal maken voor (her)ontwikkeling daarvan.
- 2.2. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Reserveringsovereenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van publiekrechtelijke besluitvormingsprocedures. 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 Reserveringsovereenkomst of van de mogelijkheid tot koop van het Perceel.

3. Verplichtingen van de Reserveringsnemer

- 3.1. De Reserveringsnemer heeft de verplichting om:
 - de in artikel 5 bedoelde Reserveringsvergoeding tijdig te voldoen aan de Gemeente;
 - een bouwplan voor het Perceel op te stellen en binnen de Reserveringsperiode in te dienen bij de Gemeente; en *(indien van toepassing)*
 - te onderzoeken of het voor de Reserveringsnemer financieel haalbaar is het Perceel te kopen en het daarop beoogde bouwplan te realiseren.

4. Reserveringsperiode. Eindigen Reserveringsovereenkomst

- 4.1. Het Perceel wordt door de Gemeente voor de Reserveringsnemer gereserveerd voor de duur van **vier (4) maanden**, beginnend op # *(de datum van ondertekening door de Gemeente)* en eindigend op # *(hierna: 'de Reserveringsperiode')*.
- 4.2. De Reserveringsnemer kan uiterlijk **veertien (14) dagen** voor afloop van de Reserveringsperiode een schriftelijk verzoek tot verlenging van de Reserveringsperiode indienen bij burgemeester en wethouders van de Gemeente. De Gemeente laat de Reserveringsnemer uiterlijk **veertien (14) dagen** na indiening van het verzoek weten of de Reserveringsperiode wordt verlengd.
- 4.3. Deze Reserveringsovereenkomst eindigt van rechtswege:
 - (i) indien Partijen de Koopovereenkomst hebben gesloten; of

- (ii) indien de Reserveringsperiode is verstreken zonder dat Partijen overeenstemming over de Koopovereenkomst hebben bereikt en zonder dat Partijen de Reserveringsperiode hebben verlengd.
- 4.4. Indien de Reserveringsnemer nalaat de in artikel 5 vermelde Reserveringsvergoeding tijdig aan de Gemeente te voldoen, kan de Gemeente de Reserveringsovereenkomst eenzijdig ontbinden met een enkele daartoe strekkende mededeling en zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
- 4.5. Zodra de Reserveringsovereenkomst is geëindigd, zonder dat Partijen een Koopovereenkomst hebben gesloten, is het Perceel niet langer gereserveerd voor de Reserveringsnemer en heeft de Gemeente ten aanzien van het Perceel volledige handelingsvrijheid, zonder dat de Gemeente aan de Reserveringsnemer enige schadevergoeding is verschuldigd.

5. Reserveringsvergoeding

- 5.1. Gedurende de looptijd van deze Reserveringsovereenkomst is de Reserveringsnemer aan de Gemeente een vaste vergoeding verschuldigd voor de reservering van het Perceel van duizend tweehonderdtien euro (€ 1.210,-), inclusief omzetbelasting (exclusief omzetbelasting bedraagt de Reserveringsvergoeding duizend euro (€ 1.000,-), vooraf te betalen (hierna: 'de Reserveringsvergoeding').
- 5.2. Indien Partijen de Koopovereenkomst hebben gesloten onder één of meer door de Reserveringsnemer in te roepen ontbindende voorwaarde(n), is de Reserveringsvergoeding verschuldigd tot het moment dat de Reserveringsnemer geen beroep meer kan doen op een ontbindende voorwaarden uit de Koopovereenkomst.
- 5.3. De Gemeente zal aan de Reserveringsnemer een factuur sturen voor de Reserveringsvergoeding. Het factuurbedrag dient binnen dertig (30) dagen na dagtekening van de factuur door de Reserveringsnemer aan de Gemeente te zijn voldaan.
- 5.4. Ingeval de Koopovereenkomst tussen Partijen tot stand komt, wordt de door de Reserveringsnemer aan de Gemeente betaalde Reserveringsvergoeding bij de juridische levering van het Perceel in mindering gebracht op de door de Reserveringsnemer aan de Gemeente verschuldigde koopsom.
- 5.5. Als de Gemeente met de verlenging van de looptijd van de Reserveringsovereenkomst instemt, is de Reserveringsnemer een extra vergoeding verschuldigd aan de gemeente van zeshonderd vijf euro (€ 605,-), inclusief omzetbelasting (exclusief omzetbelasting bedraagt de extra vergoeding vijfhonderd euro (€ 500,00) per maand). In afwijking van het hiervoor onder 5.4. bepaalde wordt deze extra vergoeding **niet** verrekend met de te betalen koopsom voor het Perceel.
- 5.6. Wanneer deze Reserveringsovereenkomst eindigt, zijn Partijen elkaar, behoudens de door de Reserveringsnemer aan de Gemeente te betalen Reserveringsvergoeding, geen andere vergoeding – in welke vorm dan ook – verschuldigd voor geleverde inspanningen of prestaties.
- 5.7. Ieder van de Partijen draagt zelf de interne en externe kosten die Partijen moeten maken ter uitvoering van deze Reserveringsovereenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

6. Voorwaarden Koopovereenkomst

- 6.1. De Koopovereenkomst is gebaseerd op de Algemene verkoopvoorwaarden van onroerende zaken niet zijnde bedrijfsterreinen, Gemeente Kampen 2026 zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders op 18 augustus 2026.
- 6.2. De model Koopovereenkomst (concept) en de Algemene voorwaarden zijn als bijlagen aan deze Reserveringsovereenkomst gehecht.
- 6.3. De Koopovereenkomst zal onder andere de volgende bepalingen bevatten:
 - (a) de akte van levering zal uiterlijk #, of zoveel eerder of later als Partijen nader overeenkomen, worden verleden ten overstaan van één van de notarissen van #;
 - (b) eventueel een financieringsvoorbehoud.

7. Overdraagbaarheid

- 7.1. De rechten uit deze Reserveringsovereenkomst worden door de Gemeente exclusief en persoonlijk aan de Reserveringsnemer verleend en zijn niet overdraagbaar in de zin van artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

8. Faillissement en beslag

- 8.1. Indien gedurende de duur van deze Reserveringsovereenkomst één of meerdere van de onderstaande situaties zich voordoen:
- de Reserveringsnemer in staat van faillissement wordt verklaard dan wel een aanvraag daartoe wordt gedaan;
 - de Reserveringsnemer surseance van betaling aanvraagt danwel aan hem (voorlopige) surseance van betaling wordt verleend;
 - executoriaal beslag op een substantieel gedeelte van de roerende of onroerende zaken of vermogensrechten van de Reserveringsnemer wordt gelegd;
 - de Reserveringsnemer zijn schuldeisers een onderhands akkoord aanbiedt;
 - de Reserveringsnemer zijn onderneming liquideert of anderszins staakt,
- heeft de Gemeente het recht deze Reserveringsovereenkomst en – indien gesloten – de Koopovereenkomst onmiddellijk met een enkele daartoe strekkende schriftelijke mededeling te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist en zonder dat enig recht op restitutie van de Reserveringsvergoeding, zoals in artikel 5 van deze Reserveringsovereenkomst is bepaald, bestaat.

9. Mededingingsruimte

- 9.1. De Gemeente heeft het Perceel middels een openbare selectieprocedure te koop aangeboden, naar aanleiding waarvan de Gemeente heeft medegedeeld dat de Reserveringsnemer de beste bieding had.

10. Slotbepalingen en bijlagen

- 10.1. Op deze Reserveringsovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 10.2. De in deze Reserveringsovereenkomst genoemde bijlagen maken integraal deel uit van deze Reserveringsovereenkomst.
- 10.3. De considerans van deze Reserveringsovereenkomst maakt hiervan nadrukkelijk onderdeel uit en dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.
- 10.4. Wijzigingen van of aanvullingen op deze Reserveringsovereenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien zij schriftelijk zijn overeengekomen in een door beide Partijen ondertekend document.
- 10.5. Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Reserveringsovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde burgerlijke rechter.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Kampen op:

de Gemeente,

de Reserveringsnemer,

.....

.....

(handtekening)

(handtekening)

BIJLAGEN

- | | |
|-----------|----------------------------------|
| Bijlage 1 | model Koopovereenkomst (concept) |
| Bijlage 2 | Algemene verkoopvoorwaarden |