

Reserveringsovereenkomst
d.d. 2 juni 2021

De ondergetekenden:

Naam	:	Naam	:
Voornamen	:	Voornamen	:
Geboorteplaats	:	Geboorteplaats:	:
Geboortedatum	:	Geboortedatum	:
Woonplaats	:	Woonplaats	:
Postcode	:	Postcode	:
Straat	:	Straat	:
Telefoon	:	Telefoon	:
Legitimatiebewijs:		Legitimatiebewijs	:
Nummer	:	Nummer	:
Burgerlijke stand:		Burgerlijke stand	:

in deze overeenkomst gezamenlijk genoemd "**Deelnemer**"

VOF Land van Coudewater, gevestigd aan de Broekstraat 2 (5386 KD) in Geffen, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 74548646, mede kantoorhoudende aan de Kronehoefstraat 72 (5622 AC) in Eindhoven (correspondentieadres: postbus 6540, 5600 HM Eindhoven), hierna te noemen: "**Ontwikkelaar**"

UNICwonen B.V., gevestigd aan de Groenstraat 6 (5642 CB) in Eindhoven, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 62707523, (correspondentieadres: postbus 2115, 5600 CC Eindhoven), hierna te noemen: "**Ondernemer**"

Deelnemer, VOF en Unic hierna gezamenlijk ook wel te noemen: "**Partijen**".

Overwegende,

1. dat Ontwikkelaar als gebieds-/projectontwikkelaar initiatiefnemer is in de ontwikkeling van het project 'Landgoed Coudewater' in Rosmalen ('**Project**'). Met het Project realiseert Ontwikkelaar vanaf 2021 gefaseerd ca. 400 woningen, bestaande uit rij- en hoekwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. Aan de rand van het Project worden twee landschappelijke deelprojecten gerealiseerd met een eigen identiteit, genaamd De Erven. Binnen De Erven worden 17 vrijstaande en vrijstaand geschakelde Erfwoningen gerealiseerd, een en ander zoals aangegeven op de situatietekening (**Bijlage 1**);
2. dat Ontwikkelaar - binnen de kaders en uitgangspunten van de gemeente 's-Hertogenbosch en van Ontwikkelaar zelf - waarde hecht om haar klanten zijnde de (aspirant-)kopers, waaronder Deelnemer ook te rekenen valt, in een vroeg stadium met zijn/haar individuele specifieke woonwensen te betrekken bij de totstandkoming van het ontwerp van de Erfwoning op het voor Deelnemer in artikel 1 gereserveerd kavel in het Project. Ondernemer heeft hiervoor per kavel een aantal basisontwerpen gemaakt (**Bijlage 2 en 3**). Binnen de ontwerp-kaders en randvoorwaarden (**Bijlage 4**) kunnen individuele specifieke woonwensen van de Deelnemer geïntegreerd worden in de ontwikkelings-/ontwerpfase van de Erfwoning. Dit traject wordt verzorgd door Ondernemer. Het op maat maken van de woningen voor de Deelnemer in dit traject is in het Stappenplan van Ondernemer voor de Erfwoningen (**Bijlage 5**) beschreven;
3. dat Ondernemer de architect en uitvoerend aannemer is van de 17 woningen in De Erven en Deelnemer zal begeleiden bij de totstandkoming van zijn/haar individuele woonwensen in het ontwerp van de Erfwoning;
4. dat Deelnemer in de onder 2 genoemde ontwikkelings-/ontwerpfase uitsluitend zijn/haar inspraak hoeft te leveren in de functionele indeling en esthetische vormgeving van de

Erfwoning, waarbij Ondernemer alle overige administratieve en procedurele werkzaamheden uitvoert (of laat uitvoeren), zoals het verkrijgen van goedkeuring van de welstandcommissie en het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Deelnemer en Ondernemer komen in deze fase gezamenlijk tot een definitieve aanneemsom; Deelnemer heeft het kavel en het bij het kavel behorende woningtype uitgezocht bij het aangaan van deze overeenkomst en is bekend met de prijs en specificaties van de basiswoning;

5. dat na voltooiing van de ontwikkelings- en ontwerpfase Deelnemer met Ondernemer een Koop-/aannemingsovereenkomst zal aangaan voor het bouwkvavel en de voor hem/haar op maat gemaakte Erfwoning, op basis van het model dat als **Bijlage 6** is bijgevoegd;
6. dat de deelname van Deelnemer aan de ontwikkelings-/ontwerpfase vrijwillig doch niet vrijblijvend is. Deelnemer voldoet aan Ondernemer hiervoor de in artikel 1 lid 2 van de onderhavige Reserveringsovereenkomst opgenomen vergoeding, welke in mindering wordt gebracht op de definitieve aanneemsom in de Koop-/aannemingsovereenkomst tussen Deelnemer en Ondernemer, indien en voor zover tussen Deelnemer en Ondernemer daadwerkelijk een koop-/aannemingsovereenkomst onherroepelijk tot stand komt waarbij de opschortende voorwaarden zijn vervuld;
7. dat Partijen thans schriftelijk de voorwaarden wensen vast te leggen ter zake het ontwerp van de woning en de reservering van het bouwkvavel.

komen het volgende overeen:

VOORWAARDEN EN BEPALINGEN:

Artikel 1: Reservering / Reserveringsperiode

1. De Deelnemer verzoekt Ontwikkelaar te reserveren, die jegens Deelnemer verklaart voor hem te zullen reserveren, het toekomstig kavel **< nummer >** met een grootte van ca **< aantal >** m², zoals weergegeven in **Bijlage 1** aangehechte indicatieve situatietekening, met basiswoning type **< type >** met een totale VON-prijs van **< VON-prijs >**. De reservering van het perceel gaat in nadat onderhavige Reserveringsovereenkomst door beide partijen rechtsgeldig is ondertekend en de opschortende voorwaarden onder lid 4 in vervulling zijn gegaan;
2. Deelnemer verleent hierbij een Ontwerpopdracht aan Ondernemer, die deze Ontwerpopdracht aanvaardt. Indien en voor zover de Deelnemer de Ontwikkel- en ontwerpvergoeding (hierna: de 'Vergoeding') van € 5.000,- (inclusief BTW, zijnde de kostprijs van 3 ontwerpessies in het 'UNICwonen- traject) binnen 14 dagen na datum ondertekening overeenkomst tijdig en geheel heeft voldaan, wordt het in artikel 1 genoemd kavel vervolgens voor de Deelnemer gereserveerd voor de duur van maximaal 3 kalendermaanden voor o.a. het verkrijgen van welstandsgoedkeuring bij de gemeente, waarna de koop-/aannemingsovereenkomst voor de Erfwoning uiterlijk binnen 2 weken na goedkeuring welstand dient te worden getekend.
3. De Deelnemer heeft te allen tijde het recht om de Reserveringsovereenkomst tussentijds op te zeggen en voor ommekomst van de in lid 2 genoemde einddatum te beëindigen, zonder dat daaruit voor Ontwikkelaar enige ongedaan-/betalingsverplichting jegens Deelnemer voortvloeit. De Vergoeding, die aan Ondernemer is voldaan door Deelnemer, valt vrij aan Ondernemer en dienaangaande kan Deelnemer daaraan geen recht c.q. aanspraken ontlenen op teruggaaf, compensatie, verrekening, restitutie, of anderszins. In dat geval kan evenmin door Deelnemer enig recht ter zake het kavel ontleend worden, zodat het Ontwikkelaar alsdan vrijstaat het kavel met/aan derden te onderhandelen/ te vervreemden/te reserveren of anderszins.
4. Deze Ontwerpopdracht wordt aangegaan onder:
 - I. de opschortende voorwaarde dat:
de Vergoeding door Deelnemer tijdig en volledig op de bankrekening van Ondernemer is voldaan bij wijze van betaling van de factuur van Ondernemer.

en onder:

II. de ontbindende voorwaarden dat:

de voor de ontwikkeling en realisatie van het Project door Ontwikkelaar en/of Ondernemer benodigde goedkeuringen, ontheffingen, toestemmingen en/of vergunningen van overheidswege, waaronder de bestemmingsplan, WABO (omgevings-)vergunning(-en) niet onherroepelijk zijn geworden.

In geval de opschortende voorwaarde niet is vervuld en/of ontbindende voorwaarde in werking treedt, ontstaat daardoor geen (terug)betalingsverplichting(en) van Ondernemer jegens de Deelnemer ter zake de Vergoeding, noch kan Deelnemer enig recht ontnemen aan de reservering ter zake het kavel.

Artikel 2: Bijzondere bepalingen

- a. Alle bestaande en toekomstige intellectuele eigendomsrechten ter zake de Ontwerpen – alles in de ruimste zins des woords - zullen uitsluitend en alleen berusten bij Ondernemer en Ontwikkelaar.
- b. Deelnemer onderkent het belang van Ontwikkelaar en Ondernemer dat naar gemeente en andere belanghebbenden bij het Project niet meerdere communicatiekanalen bestaan. Ontwikkelaar en Ondernemer zijn in de ontwikkeling leidend. Deelnemer kan voor alle vragen en opmerkingen terecht bij Ontwikkelaar (voor het kavel) en Ondernemer (voor de Erfwoning) en onthoudt zich daarmee van direct dan wel indirect contact met de gemeente, tenzij Ontwikkelaar en Ondernemer daartoe voorafgaand (schriftelijk) akkoord is gegaan.
- c. In het kader van de privacy en Wet Bescherming Persoonsgegevens van Deelnemer stemt Deelnemer ermee in dat haar/zijn personalia opgeslagen wordt in/op gegevensdragers binnen Ontwikkelaar en Ondernemer.

Artikel 3: Planologisch regime

Ten behoeve van het Project zijn door de gemeente planologische procedures gestart. Deelnemer verplicht zich jegens Ontwikkelaar, totdat voor het Project een nieuw planologisch regime van kracht is geworden, geen zienswijzen/bedenkingen/ bezwaar/beroepsgronden – direct noch indirect, op welke wijze dan ook – te (laten) maken tegen het voorgenomen Project. Voor zover Deelnemer hiermee in strijd zou handelen, wordt dit op voorhand door Partijen als ernstige tekortkoming van Deelnemer gekwalificeerd, die de ontbinding van deze Overeenkomst rechtvaardigt. Zowel Ontwikkelaar als Ondernemer hebben in die situatie het recht de ontbinding van deze Overeenkomst in te roepen jegens de andere Partijen.

Artikel 4: Bijlagen

De bijlagen maken integraal, onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen in drievoud

te _____

d.d. ...-...-....2021

te _____

d.d. ...-...-....2021

te _____

d.d. ...-...-....2021

Ontwikkelaar
VOF Land van Coudewater

Ondernemer
UNICwonen

Deelnemer

Bijlagen:

1. Situatietekening d.d. 27 mei 2021 en doorsneden d.d. 8 april 2021
2. Tekeningen basiswoningen d.d. 21 mei 2021
3. Technische omschrijving incl. brochures basiswoningen d.d. 25 mei 2021
4. Ontwerpregels UNICwonen d.d. 25 mei 2021
5. Stappenplan UNICwonen
6. Model Koop-/aannemingsovereenkomst d.d. 21 mei 2021
7. (Ontwerp-) akte van levering d.d. 18 mei 2021
8. (Ontwerp-) akte van mandeligheid d.d. 18 mei 2021
9. Juridische situatietekening d.d. 20 mei 2021
10. Informatieblad mandelig eigendom
11. Informatieblad hemelwaterinfiltratie