

RESERVERINGSOVEREENKOMST

Datum

<DATUM>

Ons kenmerk

ZWVG.resovk.deTippe.radiaal F2

Betreffende: Stadshagen deelgebied de Tippe, ontwikkelveld F2

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Zwolle, bezoekadres Lübeckplein 2 te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA Zwolle), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 08218173, op grond van onderdeel 11.1 van het Mandaatbesluit van de gemeente Zwolle en krachtens volmacht van de burgemeester van de gemeente Zwolle te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door heer B.G. van der Heiden, hoofd van de afdeling Vastgoed, de gemeente Zwolle hierna te noemen: **"(de) Gemeente"**; enerzijds,

en

2. <NAAM>

<NAAM> hierna te noemen: **"de Ontwikkelaar"**,
anderzijds,

De Gemeente en de Ontwikkelaar hierna gezamenlijk te noemen: **"partijen"**.

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Gemeente eigenaar is van de gronden gelegen in het gebied de Tippe te Zwolle, waartoe mede de bouwgrond behoort bij partijen genoegzaam bekend als 'ontwikkelveld F2', op welk 'ontwikkelveld F2' deze reserveringsovereenkomst ziet;
- de Gemeente middels een Europese openbare aanbestedingsprocedure "F2 de Tippe" d.d. <DATUM> met kenmerk <KENMERK> de bouwgrond heeft aangeboden;
- de Ontwikkelaar het recht om de hierna omschreven bouwgrond te reserveren heeft verworven als hoogst scorende in de beoordeling en daartoe een bebouwingsvoorstel wil ontwikkelen;
- de raad van de Gemeente het Ontwikkelplan De Tippe d.d. 10 december 2019 op 25 mei 2020 heeft vastgesteld;
- ten behoeve van de realisatie van de bouwgrond (ontwikkelveld F2) is op 25 mei 2021 door de raad van de Gemeente vastgesteld, en inmiddels onherroepelijk geworden, het bestemmingsplan: "Stadshagen II, De Tippe", met identificatie:

Datum

<DATUM>

Ons kenmerk

ZWVG.resovk.deTippe.radiaal F2

“NL.IMRO.0193.BP19013-0004”. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het Omgevingsplan gemeente Zwolle is nu van toepassing;

- op 4 oktober 2021 de Gemeente bij raadsbesluit de Verordening Interferentiegebieden Bodemenergiesystemen Stadshagen-Zwolle 2021 heeft vastgesteld en daarmee het Bodemenergieplan De Tippe (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente d.d. 12 oktober 2021) waarin per bouwkael een energiebudget is toegekend, in werking is getreden (bijlage E);
- Het woonprogramma dat op ontwikkelveld F2 gerealiseerd dient te worden, bestaat uit totaal 26 woningen. De Ontwikkelaar realiseert 8 benedenwoningen in de categorie goedkope koop, 8 bovenwoningen in de categorie middenduur 1 koop, 6 woningen in de categorie middenduur 1 en 4 woningen in de categorie middenduur 2 welke voormelde woningcategorieën in de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 van de Gemeente nader zijn uitgewerkt;
- De Koper is gehouden aan de door de gemeenteraad van de Gemeente vastgestelde geïndexeerde prijssegmenten voor het jaar 2025 (goedkoop € 261.875,--, middelduur 1 € 324.225,--, middelduur 2 € 405.000,--)
- Het is niet toegestaan om financiële constructies, zoals een meerwaardebeding, toe te passen bij de verkoop van woningen in de genoemde prijscategorieën;
- de Ontwikkelaar zich ervan bewust is dat op woningen in het betaalbare segment volgens de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 het Zwols Pakket van maatregelen 1.0 en 2.0 van toepassing is en dat Ontwikkelaar met de inhoud daarvan genoegzaam bekend is;
- de ontwikkeling van een bebouwingsvoorstel dat past binnen het Ontwikkelveldpaspoort ‘Het Veldinkhof F2’ op de kavel, kan leiden tot het recht van koop van ontwikkelveld F2;
- partijen de voorwaarden willen vastleggen, waaronder deze ontwikkeling en de daarvoor benodigde reservering van bouwgrond zullen plaatsvinden en hoe het recht van koop van ontwikkelveld F2 kan ontstaan;
- de Ontwikkelaar zich ervan bewust is dat de Ontwikkelaar bij notariële levering van de bouwgrond in het bezit moet zijn van een door de Gemeente goedgekeurd BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid & Communicatie -plan);

VERKLAREN ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Datum

<DATUM>

Ons kenmerk

ZWVG.resovk.deTippe.radiaal F2

DEFINITIES:

*De hiernavolgende definities maken integraal deel uit van deze reserveringsovereenkomst. De eerste maal dat in de tekst van de voorwaarden en bepalingen een gedefinieerde term wordt gebruikt is deze **vet** afgedrukt.*

Aanbesteding: de door de Gemeente gehouden Europese openbare aanbestedingsprocedure 'F2 de Tippe' dd. <DATUM> met kenmerk <KENMERK>.

Aanbestedingsdocumenten: alle documenten betreffende de Aanbesteding, waaronder de inschrijvingsleidraad, de nota's van inlichtingen en de Inschrijving.

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.

Bouwgrond: de op de reserveringstekening aangeduide grond die voor de Ontwikkelaar is gereserveerd en te zijner tijd ten behoeve van de daarop geplande bebouwing kan worden uitgegeven.

BVO: bruto vloeroppervlak op basis van het NEN-blad 2580 van het Nederlands Normalisatie Instituut.

Definitief ontwerp (d.o.): een definitief ontwerp-bouwplan.

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

Inschrijving: de inschrijving van de Ontwikkelaar op de Aanbesteding, die ertoe heeft geleid dat de Ontwikkelaar op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria de opdracht gegund heeft gekregen.

Programma van eisen: bestaande uit: de financiële randvoorwaarden en uitgangspunten, technische randvoorwaarden en uitgangspunten, Ontwikkelpaspoort 'Het Veldinkhof F2', Infiltratievoorziening Tippe, PvE Riolering Tippe, PvE duurzame woningbouw De Tippe, Bodemenergieplan De Tippe d.d. 15 juni 2021 (vastgesteld door het college van de Gemeente op 12 oktober 2021) met referentie: "69278/DW/20210615", Ontwikkelpaspoort De Tippe d.d. 10 december 2019 (vastgesteld door de raad van de Gemeente op 25 mei 2020), waaraan het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp dienen te voldoen. Dit is als (bijlage B) bij deze reserveringsovereenkomst gevoegd, met uitzondering van voormeld Ontwikkelpaspoort De Tippe, dat al genoegzaam bekend is bij de Ontwikkelaar.

Reserveringsperiode: de periode vanaf de aanvang van deze reserveringsovereenkomst tot aan de datum waarop een koopovereenkomst is gesloten, of tot aan de datum waarop het voorlopig ontwerp of het definitief ontwerp

Datum

<DATUM>

Ons kenmerk

ZWVG.resovk.deTippe.radiaal F2

definitief is afgewezen, of tot aan de datum waarop de reservering door de Ontwikkelaar wordt opgezegd, of tot aan de datum waarop een door de Gemeente aangeboden koopovereenkomst is verlopen zonder dat deze door de Ontwikkelaar is geaccepteerd, dan wel tot aan de datum waarop deze reserveringsovereenkomst anderszins krachtens de hierna volgende bepalingen eindigt.

Reserveringstekening: de als bijlage A aan deze reserveringsovereenkomst gehechte reserveringstekening(en), waarop de kadastrale plaats van de voor de Ontwikkelaar gereserveerde grond gearceerd is aangegeven.

Tijdig: binnen de in deze reserveringsovereenkomst voor het betrokken onderwerp aangegeven periode of voor de in deze reserveringsovereenkomst voor het betrokken onderwerp gestelde datum. Indien deze reserveringsovereenkomst geen uitsluitel geeft, binnen de daarvoor wettelijk gestelde periode of binnen een redelijkerwijze te stellen periode.

Voorlopig ontwerp (v.o.): een voorlopig ontwerp-bouwplan.

Artikel 1 – Doel van deze reserveringsovereenkomst

- a. Het doel van deze reserveringsovereenkomst is te komen tot het reserveren van **bouwgrond** voor de Ontwikkelaar, die daarop gedurende de **reserveringsperiode** een door de Gemeente in principe goed te keuren **voorlopig ontwerp** en een **definitief ontwerp** ontwikkelt, op basis waarvan de Gemeente beslist of zij de **bouwgrond** uitgeeft.
- b. Aan deze reserveringsovereenkomst kan geen zelfstandig recht van koop noch enig ander recht op de bouwgrond worden ontleend.

Artikel 2 – Verplichtingen van de Gemeente

- a. De Gemeente heeft de verplichting om:
 - de op de **reserveringstekening** aangegeven bouwgrond, plaatselijk gelegen aan de Veldinkstraat, Boerderijenlaan en de Oetbertinkstraat, uitmakende een gedeelte van het perceel Gemeente Zwolle sectie S, nummer 10186, ter grootte van circa **3804 m²**, zoals met oranje streeparcering nader is aangegeven op bijgaande tekening met nummer: 2024-222 d.d. 12-11-2024 (bijlage A) gedurende de reserveringsperiode voor de Ontwikkelaar **beschikbaar te houden**;
 - **tijdig** en adequaat te reageren op de toezending door de Ontwikkelaar van het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp;
 - **tijdig** een besluit te nemen omtrent het aanbieden van een koopovereenkomst voor de bouwgrond;
- b. 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 een toerekenbare tekortkoming zal zijn, indien het handelen

Datum

<DATUM>

Ons kenmerk

ZWVG.resovk.deTippe.radiaal F2

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 uitgifte van de bouwgrond.

Artikel 3 – Verplichtingen van de Ontwikkelaar

De Ontwikkelaar heeft de verplichting om:

- de in artikel 5 bedoelde reserveringsvergoeding tijdig te voldoen aan de Gemeente;
- in overeenstemming met het bepaalde in artikel 6 een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp te ontwikkelen en tijdig aan de Gemeente ter beoordeling aan te bieden;
- indien en zodra hij zich bij nadere beoordeling niet (meer) in staat acht of het niet meer wenselijk vindt om een voorlopig ontwerp en/of een definitief ontwerp tijdig te ontwikkelen, deze reserveringsovereenkomst onmiddellijk op te zeggen;

Artikel 4 – Reservering en reserveringsperiode

- a. De bouwgrond wordt voor de Ontwikkelaar gereserveerd tot uiterlijk **1 november 2025** of, indien dit eerder is, tot de datum waarop het door de Ontwikkelaar te vervaardigen voorlopig ontwerp of definitief ontwerp definitief is afgewezen, tot de datum waarop de reservering wordt opgezegd, dan wel tot op het moment waarop een koopovereenkomst omtrent de bouwgrond is gesloten, niet tijdig blijkt te zijn ondertekend of door de Ontwikkelaar is afgewezen, dan wel tot aan de datum waarop deze reserveringsovereenkomst anderszins krachtens de bepalingen in deze reserveringsovereenkomst eindigt.
- b. De Ontwikkelaar heeft te allen tijde het recht om deze reserveringsovereenkomst op te zeggen, zonder dat daaruit enige betalingsverplichting voortvloeit anders dan in artikel 5 is bepaald.
- c. De Gemeente heeft het recht om de overeenkomst schriftelijk bij aangetekend schrijven op te zeggen:
 - indien de reserveringsvergoeding niet tijdig is betaald;
 - indien gedurende de reserveringsperiode andere zwaarwegende bezwaren tegen de Ontwikkelaar blijken te bestaan of ontstaan.

Artikel 5 – Reserveringsvergoeding

- a. Voor de reservering van de bouwgrond zoals bedoeld in artikel 2 lid a is de Ontwikkelaar aan de Gemeente een eenmalige vergoeding verschuldigd ter grootte van € <BEDRAG> exclusief BTW (3% van de koopsom). Deze reserveringsvergoeding heeft slechts een zelfstandig karakter als tegenprestatie voor de reservering en vormt derhalve geen waarborgsom, boete of aanbetaling op de koopsom van de bouwgrond indien daaromtrent geen koopovereenkomst zou worden gesloten. Indien op de grondreservering een gronduitgifte volgt, zal de voormelde reserveringsvergoeding zonder rente worden verrekend met de alsdan verschuldigde koopsom.

Datum

<DATUM>

Ons kenmerk

ZWVG.resovk.deTippe.radiaal F2

- b. De reserveringsvergoeding is ineens verschuldigd bij het aangaan van deze reserveringsovereenkomst en dient binnen twee weken na de dagtekening van deze factuur te zijn voldaan op rekeningnummer NL02BNGH0285036467 bij de NV Bank Nederlandse Gemeenten. Hiervoor wordt separaat een factuur verzonden. De reserveringsvergoeding geldt voor de gehele reserveringsperiode en kan niet tussentijds worden verhoogd of verlaagd.
- c. De Ontwikkelaar heeft geen recht op terugbetaling van de reserveringsvergoeding in geval van opzegging van deze reserveringsovereenkomst door één der partijen zoals bedoeld in artikel 3 en 4, ontbinding van deze overeenkomst zoals bedoeld in artikel 8 lid a, noch bij faillissement of surséance van betaling aan de zijde van de Ontwikkelaar. Indien de Gemeente de planning of het **programma van eisen** zonder nader overleg en buiten overeenstemming met de Ontwikkelaar wijzigt, of anderszins wezenlijk van deze reserveringsovereenkomst afwijkt op zodanige wijze dat van de Ontwikkelaar in redelijkheid niet meer kan worden gevergd dat zij deze reserveringsovereenkomst nakomt of zonder wezenlijke wijzigingen nakomt, heeft de Ontwikkelaar bij opzegging recht op terugbetaling van de betaalde reserveringsvergoeding, zonder dat daarover echter door de Gemeente enige rente verschuldigd is.
- d. Partijen zullen jegens elkaar uit hoofde van deze reserveringsovereenkomst tot geen enkele andere vergoeding, schadevergoeding, rente of boete verplicht zijn.
- e. Partijen binden zich ter voorkoming van onzekerheid of geschil aan de tekst van de leden a tot en met d van dit artikel bij wijze van vaststellingsovereenkomst zoals bedoeld in artikel 7:900 BW.

Artikel 6 – Voorlopig ontwerp en definitief ontwerp

- a. De Ontwikkelaar verplicht zich vóór **1 juli 2025** geheel voor eigen rekening en risico een voorlopig ontwerp, en vóór **1 oktober 2025** een definitief ontwerp, voor de bouwgrond ter beoordeling aan de Gemeente aan te bieden.
- b. De Gemeente zal het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp binnen 4 weken na ontvangst beoordelen, onder meer op wenselijkheid, vormgeving, haalbaarheid en de prijs-kwaliteitverhouding. Van de uitkomst daarvan zal zij schriftelijk gemotiveerd mededeling aan de Ontwikkelaar doen.
- c. Indien het voorlopig ontwerp naar de mening van de Gemeente niet voldoet aan bijvoorbeeld het omgevingsplan, de redelijke eisen van welstand, daarvan op onderdelen op onaanvaardbare wijze afwijkt of overigens van onvoldoende niveau wordt geacht, geeft de Gemeente aan welke grieven tegen het voorlopig ontwerp bestaan en verzoekt de Gemeente de Ontwikkelaar om binnen 4 weken een tweede variant te vervaardigen en aan de Gemeente aan te bieden waarin deze grieven zijn opgeheven. Indien de tweede variant nog niet voldoet of niet tijdig aangeleverd wordt, wijst de Gemeente het voorlopig ontwerp definitief af.
- d. Indien het definitief ontwerp naar de mening van de Gemeente niet voldoet aan het bijvoorbeeld het omgevingsplan, de redelijke eisen van welstand, daarvan op onderdelen op onaanvaardbare wijze afwijkt of overigens van onvoldoende niveau wordt geacht, geeft de Gemeente aan welke grieven tegen het definitief

Datum

<DATUM>

Ons kenmerk

ZWVG.resovk.deTippe.radiaal F2

- ontwerp bestaan en verzoekt de Gemeente de Ontwikkelaar om binnen 4 weken een tweede variant te vervaardigen en aan de Gemeente aan te bieden waarin deze grieven zijn opgeheven. Indien de tweede variant nog niet voldoet of niet tijdig aangeleverd wordt wijst de Gemeente het definitief ontwerp definitief af.
- e. De Gemeente wijst het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp in elk geval af als er geen uitzicht is op goedkeuring van de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit ingeval een dergelijke aanvraag zou plaatsvinden. De Gemeente kan besluiten bij afwijzing te verzoeken om een geheel ander voorlopig ontwerp en definitief ontwerp te vervaardigen en tijdig toe te zenden.
 - f. De Ontwikkelaar verbindt zich om geen formele aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit(en) en indien hier sprake van is een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit(en) in te dienen, danwel een bouwmelding te doen, voordat het definitief ontwerp door de Gemeente in principe is geaccepteerd en een koopovereenkomst is ondertekend. Indien in strijd met deze bepaling een of meer omgevingsvergunningsaanvragen ten behoeve van bebouwing van de bouwgrond worden ingediend kan de Gemeente zulks aanmerken als een zwaarwegend bezwaar in de zin van artikel 4 lid c onder het vijfde aandachtsstreepje.
 - g. Het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp en de daarop eventueel vervaardigde varianten blijven eigendom van de Ontwikkelaar. De Gemeente kan daarop uit hoofde van deze reserveringsovereenkomst geen enkel recht doen gelden.

Artikel 7 – Koopovereenkomst

- a. Indien geen opzegging van deze reserveringsovereenkomst heeft plaatsgevonden, het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp en de daarbij behorende financiële gegevens door de Gemeente zijn geaccepteerd en overigens daarvoor geen zwaarwegende belemmeringen bestaan, zal de Gemeente de Ontwikkelaar een koopovereenkomst voor de bouwgrond aanbieden. In de koopovereenkomst is de verplichting opgenomen uitsluitend voor het geaccordeerde definitief ontwerp een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen overeenkomstig artikel 2.4 lid a van de Algemene verkoopvoorwaarden van de Gemeente Zwolle met een ontbindende voorwaarde voor het geval een andere omgevingsvergunningsaanvraag wordt ingediend.
- b. Binnen twee weken na de verzenddatum van de koopovereenkomst geeft de Ontwikkelaar de Gemeente schriftelijk te kennen of deze op de koopovereenkomst in zal gaan door middel van een afzegging dan wel door het voor akkoord ondertekenen van de koopovereenkomst. De Ontwikkelaar is vrij om niet op de aangeboden koopovereenkomst in te gaan, in welk geval de Gemeente vrij is om de bouwgrond voor een derde te reserveren.
- c. Het is de Ontwikkelaar zonder voorafgaand overleg met de Gemeente niet toegestaan om te starten met de verkoop van de in het definitief ontwerp begrepen woningen of andere bouwobjecten, voordat de koopovereenkomst voor

Datum

<DATUM>

Ons kenmerk

ZWVG.resovk.deTippe.radiaal F2

akkoord ondertekend door de Gemeente is ontvangen en het college van burgemeester en wethouders het besluit tot verkoop hebben genomen. Indien toch, voordat de koopovereenkomst door beide partijen ondertekend is, gestart wordt met de verkoop kan de Gemeente zulks aanmerken als een zwaarwegend bezwaar in de zin van artikel 4 lid c onder het tweede aandachtsstreepje.

- d. De koopovereenkomst zal ten minste de volgende elementen bevatten:
- het uit te geven oppervlak;
 - de koopsom van € <BEDRAG>,- exclusief BTW en kosten koper;
 - toepasselijk verklaring van de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken van de Gemeente Zwolle 2024¹
 - de door de gemeenteraad van de Gemeente vastgestelde geïndexeerde prijssegmenten voor het jaar 2025;
 - de uiterlijke datum van juridische levering vóór 1 april 2026 of zoveel eerder als partijen overeenkomen, echter niet voordat de Ontwikkelaar in het bezit is van een onherroepelijke omgevingsvergunning en een door de gemeente goedgekeurd BLVC-plan. De Ontwikkelaar start niet, voordat de juridische levering heeft plaats gevonden, met werkzaamheden (bouwrijp maken) op de bouwgrond.
 - de datum waarop de koopsom rentedragend wordt (met ingang van 1 april 2026) met de wettelijke handelsrente tot aan de datum van notarieel transport.
 - een bedrag per woning ten behoeve van de gezamenlijke promotie van Stadshagen. De hoogte van dit bedrag bedraagt € 194,18 (peildatum: 1 januari 2024) te vermeerderen met omzetbelasting en indexatie, per woning; dit bedrag dient voor of tegelijk met de betaling van de koopsom aan de Gemeente te worden voldaan. Deze bijdrage wordt maandelijks geïndexeerd met de Consumenten Prijs Index, reeks alle huishoudens, tot aan het moment van betaling.
 - zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding volgens het Zwols pakket van maatregelen 1.0 en 2.0.
 - eventuele bijzondere bepalingen.

Artikel 8 – Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid

- a. Deze reserveringsovereenkomst levert voor de Ontwikkelaar slechts strikt persoonlijke rechten en verplichtingen op. Deze reserveringsovereenkomst is niet overdraagbaar. De rechten en verplichtingen uit deze reserveringsovereenkomst kunnen niet worden gecedeerd. Indien de Ontwikkelaar zijn rechten en verplichtingen desondanks aan een derde zou hebben overgedragen of deze zou hebben gecedeerd, is deze reserveringsovereenkomst door dat enkele feit ontbonden en is de Gemeente vrij de bouwgrond voor een derde te reserveren.

¹ Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle d.d. 21 november 2023 en vastgelegd in een notariële akte op 10 januari 2024 verleden voor notaris mr. J. de Kroon te Zwolle bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en openbare registers te Zwolle in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, op 11 januari 2024 in deel 87984 nummer 40.

Datum

<DATUM>

Ons kenmerk

ZWVG.resovk.deTippe.radiaal F2

- b. De Ontwikkelaar is vrij om de Gemeente te verzoeken een derde als medeontwikkelaar aan te wijzen. In geval tegen de persoon van de medeontwikkelaar geen overwegende bezwaren bestaan wijst de Gemeente dit verzoek toe. In geval de Ontwikkelaar deze reserveringsovereenkomst opzegt of zich terugtrekt heeft de medeontwikkelaar niet het recht deze reserveringsovereenkomst over te nemen, tenzij zulks door de Gemeente uitdrukkelijk vooraf zou zijn toegestaan.
- De Ontwikkelaar heeft tevens het recht om de Gemeente te verzoeken een derde Ontwikkelaar voor hem in de plaats te stellen. Indien dat een aan de onderneming van de Ontwikkelaar gelieerd bedrijf is, en daartegen geen overwegende bezwaren bestaan wijst de Gemeente dit verzoek toe. Indien het gaat om een geheel andere Ontwikkelaar is de Gemeente volledig vrij om terzake die beslissing te nemen die op dat moment in haar beleid past.

Artikel 9 – Onvoorziene omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder deze reserveringsovereenkomst is gesloten onvoorzien zodanige wijzigingen ondergaan, dat van partijen of een der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze reserveringsovereenkomst 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. Ter zake ligt het ontwikkelingsrisico uitdrukkelijk bij de Ontwikkelaar.

Artikel 10 – Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze reserveringsovereenkomst 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 bevoegde rechter van de rechtbank Overijssel, locatie Zwolle rechtbank.

Artikel 11 – Hoofdelijkheid

Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als Ontwikkelaar hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle uit onderhavige reserveringsovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

Artikel 12 – Einde van deze reserveringsovereenkomst

- a. Deze reserveringsovereenkomst eindigt van rechtswege op de in artikel 4 lid a genoemde datum.
- b. Deze reserveringsovereenkomst eindigt eveneens:
- bij faillissement of surséance van betaling van de Ontwikkelaar;
 - door opzegging overeenkomstig artikel 3 of artikel 4 lid b of c;
 - indien de Ontwikkelaar zijn rechten en/of verplichtingen uit deze reserveringsovereenkomst aan een derde heeft overgedragen of gecedeerd;

Datum

<DATUM>

Ons kenmerk

ZWVG.resovk.deTippe.radiaal F2

- indien de Gemeente de Ontwikkelaar een koopovereenkomst heeft aangeboden en deze niet, dan wel niet tijdig is geaccepteerd.

Artikel 13 – Totstandkomingsvereiste

Deze reserveringsovereenkomst komt tot stand nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente haar goedkeuring verleent aan deze reserveringsovereenkomst. Indien de goedkeuring niet wordt verleend, dient de Gemeente de Ontwikkelaar hiervan onverwijld in kennis te stellen en daarbij aan te geven dat deze reserveringsovereenkomst op grond van dit artikel niet tot stand komt. De Gemeente is hierdoor niet gehouden tot het betalen van enigerlei schadevergoeding.

Artikel 14 – Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van de onderhavige overeenkomst. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze reserveringsovereenkomst al gereed zijn:

Bijlage A: Reserveringstekening tekeningnummer 2024-222 d.d. 12-11-2024;

Bijlage B: Programma van Eisen: technische randvoorwaarden en uitgangspunten, Ontwikkelveldpaspoort 'Het Veldinkhof F2', PvE Riolering de Tippe, Infiltratievoorziening de Tippe, PvE duurzame woningbouw de Tippe;

Bijlage C: Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken Gemeente Zwolle 2024;

Bijlage D: Adviesmemo bodem Poldergrid in de Tippe d.d. 14-04-2022;

Bijlage E: Bodemenergieplan de Tippe d.d. 15-06-2021, vastgesteld door het College op d.d.12-10-2021.

Bijlage F: concept koopovereenkomst

Aldus in tweevoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. _____

te _____ d.d. _____

De Gemeente Zwolle

De Ontwikkelaar

Namens dezen

<NAAM>

Namens dezen

Dhr. B.G. van der Heiden
Hoofd afdeling Vastgoed

<NAAM>
<FUNCTIE>