

uw kenmerk  
uw brief van  
ons kenmerk 22.@@  
inlichtingen bij I. van der Drift  
doorkiesnummer 06-54715318



## Programmbureau RijswijkBuiten

@@



Bezoekadres: Van Rijnweg 5a, 2286KC Rijswijk  
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk  
Telefoon (070) 326 19 75  
Fax (070) 326 10 20  
rijswijkbuiten@rijswijk.nl  
www.rijswijkbuiten.nl  
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Reserveringsovereenkomst Kavel @@

datum 4 mei 2022  
bijlage(n) 2

Geachte @@,

Ingevolge uw winnende inschrijving na het doorlopen van de openbare verkoopprocedure en definitieve gunning na besluitvorming door het college van B&W van de gemeente Rijswijk inzake kavel @@, doen wij u hierbij een Reserveringsaanbod toekomen voor een perceel bouwrijpe grond op het bedrijventerrein deelgebied H@@ te RijswijkBuiten (hierna "het Perceel"), in de vorm van deze door u te ondertekenen reserveringsovereenkomst. Bij ondertekening van deze reserveringsovereenkomst gaat u in op het reserveringsaanbod.

### Omschrijving perceel

Het Perceel @@, in tekening @@ (**bijlage 1**) weergegeven, heeft een oppervlakte van ca. @@ m<sup>2</sup> en is gelegen nabij de Laan van t Haantje te Rijswijk. Het Perceel is kadastraal bekend onder gemeente Rijswijk aanduiding RSW01, sectie H, nummers @@. Het Perceel heeft volgens het bestemmingsplan @@ met datum @@ de bestemming "Bedrijventerrein".

[@@ Overzichtskaart perceel]

### **Beoogde ontwikkeling**

@@ B.V. heeft middels het doorlopen van de openbare verkoopprocedure aangegeven geïnteresseerd te zijn in de aankoop van perceel H7-4b in deelgebied H7 op RijswijkBuiten om daarop een bedrijfsgebouw te realiseren met bijbehorende parkeerplaatsen. Hiervoor wilt u het perceel ontwikkelen ten behoeve van uw bedrijfsactiviteiten conform uw inschrijving zoals bijgevoegd in bijlage 2. De voorgenomen ontwikkeling dient te passen binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan @@.

### **Reservering**

U beoogt op het Perceel als @@ [keuze: eindgebruiker of ontwikkelaar voor eindgebruiker(s)] uw Bouwplan te ontwikkelen en te (laten) realiseren. Het Perceel wordt voor u – na tijdige ontvangst van een door u ondertekend exemplaar van deze reserveringsovereenkomst – exclusief gereserveerd. Deze reservering houdt uitsluitend in dat de gemeente Rijswijk gedurende de duur van deze reserveringsovereenkomst ten aanzien van het Perceel geen reserverings- en/of verkoopverplichtingen zal aangaan jegens andere geïnteresseerden. Deze reserveringsovereenkomst brengt nadrukkelijk nog geen koopovereenkomst tot stand.

### **Duur reserveringsovereenkomst**

De reservering vangt aan per @@ voor een periode van 6 maanden, derhalve eindigend op @@, of zoveel eerder als voor die datum een koopovereenkomst tussen ondergetekenden tot stand is gekomen. Het doel van deze reserveringsovereenkomst is te komen tot een uitgewerkt Bouwplan, de indiening van een Omgevingsvergunning en daarmee de voorwaarden voor de start van het proces tot het komen van een koopovereenkomst. Is na verloop van voornoemde einddatum van de reserveringsovereenkomst geen koopovereenkomst tot stand gekomen, dan herneemt, ongeacht de reden, de gemeente Rijswijk de vrijheid van handelen met betrekking tot het Perceel, vervalt de exclusiviteit die door de gemeente Rijswijk aan u is geboden en zijn er geen verplichtingen meer tussen partijen.

U doorloopt het vooroverleg traject via het programmabureau RijswijkBuiten van de gemeente Rijswijk bij andere afdelingen van de gemeente Rijswijk, teneinde het Bouwplan tijdig af te stemmen. Het programmabureau RijswijkBuiten kan verlangen om in uw ontwerptraject te worden betrokken.

Het indienen van een ontvankelijke Omgevingsvergunning bij de gemeente Rijswijk (en subsecente toekenning) op basis van een door het programmabureau RijswijkBuiten goedgekeurd Bouwplan is voorwaarde om een koopovereenkomst aan te kunnen gaan.

U bent bekend met de duurzaamheidsambities van het programmabureau RijswijkBuiten en de gemeente Rijswijk. U heeft met het doorlopen van het verkoopproces aangegeven een grote nadruk op duurzaamheid te zullen leggen in het ontwerp van het Bouwplan. Hier zal mede op worden getoetst bij het aangaan van de koopovereenkomst.

### **Grondprijs**

De grondprijs bij verkoop voor deze locatie is getaxeerd op € @@,-/m<sup>2</sup> excl. btw (prijspeildatum @@). Bij een kaveloppervlakte van @@ m<sup>2</sup> komt de totale grondprijs op € @@,- excl. btw (prijspeildatum @@).

De voornoemde grondprijzen zijn gebaseerd op een FSI (floor space index; verhouding bruto vloeroppervlak/kaveloppervlak) lager dan 1. Indien de FSI hoger is dan 1, zal de grondprijs worden bepaald door de vierkante meters bruto vloeroppervlakte maal de genoemde grondprijs per vierkante meter.

De grondprijzen worden vanaf prijspeildatum @@ met 3% per jaar geïndexeerd (te verrekenen per maand) tot aan de datum van levering.

### Reserveringsvergoeding

De door de gemeente Rijswijk vastgestelde Reserveringsvergoeding voor het Perceel bedraagt 3% per jaar over de grondprijs, te verrekenen per maand. Uitgaande van de periode van deze Reserveringsovereenkomst van 6 maanden bedraagt de totale door u te betalen Reserveringsvergoeding € @@ exclusief omzetbelasting (btw).

grondprijs- en reserveringsvergoedingsberekening		
Potentiele afnemer	@@	
kavel	@@	
oppervlakte	1000	
index op jaarbasis	3%	
reserveringsvergoedingspct. op jaarbasis	3%	
controle		
prijspeildatum grondprijs	grondprijs/m2	totaalprijs
1-1-2022	€ 360,00	€ 360.000
} 8 maanden		
prijspeildatum start reservering	grondprijs/m2	totaalprijs
1-9-2022	€ 367,16	€ 367.164
} 14 maanden		
prijspeildatum einde reservering	grondprijs/m2	totaalprijs
1-3-2023	€ 372,63	€ 372.631
} 6 maanden		
<b>Reserveringsberekening</b>		
berekening	€ 5.466,77	

[@@ Tabel: voorbeeld berekening]

De reserveringsvergoeding is, indien een koopovereenkomst tot stand komt, verschuldigd tot aan het moment van juridische levering. Indien de juridische levering van het Perceel eerder plaats heeft dan voornoemde termijn van 6 maanden, wordt een evenredig deel van de Reserveringsvergoeding over de resterende nog niet verstreken periode gerestitueerd, waarbij slechts een recht op teruggave bestaat voor hele nog niet verstreken maanden.

Deze reserveringsvergoeding wordt nimmer verrekend met de grondprijs van het Perceel.

### Koopovereenkomst

Het Programmabureau RijswijkBuiten zal na het sluiten van deze reserveringsovereenkomst met u in gesprek gaan teneinde te komen tot een koopovereenkomst. In de koopovereenkomst zullen naast het in deze brief bepaalde tevens nader te bepalen aanvullende voorwaarden gelden.

Ten aanzien van de juridische en feitelijke staat van het Perceel op het moment van eigendomsoverdracht geldt hetgeen daaromtrent in de koopovereenkomst zal zijn opgenomen. Als uitgangspunt is sprake van bouwrijpe grond, welke milieu hygiënisch geschikt is voor de beoogde bestemming. Het is u bekend dat bij het aangaan van deze reserveringsovereenkomst het Perceel mogelijk nog niet aan voornoemde uitgangspunten voldoet. In de koopovereenkomst zullen ten aanzien van de namens de gemeente Rijswijk daartoe te verrichten werkzaamheden aanvullend op de standaardbepalingen realistische streeftermijnen worden opgenomen en gebruikelijke voorbehouden gelden.

Een koopovereenkomst komt eerst tot stand nadat de directie van het Programmabureau RijswijkBuiten met het tot stand komen hebben ingestemd en de koopovereenkomst vervolgens door zowel u als de gemeente Rijswijk is ondertekend. Tot die tijd is er geen sprake van een koopovereenkomst, ook geen voorwaardelijke en/of mondelinge.

**Tijdspad**

Wij streven ernaar om de kavel in @@ bouwrijp op te kunnen leveren.

**Aanvaarding reserveringsovereenkomst**

Wij verzoeken u binnen 14 dagen na dagtekening deze reserveringsovereenkomst geparafeerd en ondertekend te retourneren aan het Programmabureau RijswijkBuiten, waarmee u kenbaar maakt dat u het onderhavige aanbod tot grondreservering aanvaardt. Indien wij uw aanvaarding niet binnen deze termijn hebben ontvangen, beschouwen wij dat als een afwijzing van deze reserveringsovereenkomst.

De rechten voortvloeiende uit deze reserveringsovereenkomst zijn op geen enkele wijze overdraagbaar.

Een negatieve uitslag van een mogelijke Bibob-toets is een ontbindende voorwaarde met betrekking tot deze reserveringsovereenkomst en de eventuele opvolgende koopovereenkomst.

De volgende bijlage behoort onverbrekkelijk bij deze reserveringsovereenkomst en maken daar integraal onderdeel van uit indien en voor zover daar niet van wordt afgeweken in deze reserveringsovereenkomst.

Bijlagen:

1. Tekening @@ d.d. @@
2. Documenten inschrijving openbare verkoopprocedure d.d. @@

Met vriendelijke groet,

Namens het Programmabureau RijswijkBuiten van de gemeente Rijswijk,

De datum:

Voor akkoord:

.....  
Dhr. J. Brugman  
Directeur Programmabureau RijswijkBuiten  
Gemeente Rijswijk

.....  
@@  
@@ B.V.