

# KOOPOVEREENKOMST VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE NIJMEGEN

Perceel grond Groenewoudseweg 275 te Nijmegen

Gemeente Nijmegen – Stichting SSHN

### De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Nijmegen, gevestigd aan de Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen, te deze op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer dr. N.P. Vergunst, wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Ruimtelijke Ordening, Grondbeleid en Cultuur, bij besluit van de burgemeester en wethouders van 15 november 2022, nummer 4.12, hierna: Verkoper of de Gemeente,  
  
en
2. de stichting SSHN, statutair gevestigd te Nijmegen en kantoorhoudend aan de Laan van Scheut 4 te (6525 EM) Nijmegen, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 41055121, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder [REDACTED], geboren op 4 januari 1968, hierna: Koper of SSH&.

Verkoper en Koper worden samen genoemd: Partijen,

### hebben in aanmerking genomen dat:

- a. het Koper bekend is dat de Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Nijmegen 2020 (hierna: de Algemene Verkoopvoorwaarden en/of AVGN 2020, **bijlage 1**), integraal onderdeel uitmaken van deze overeenkomst (hierna: de Koopovereenkomst).
- b. Verkoper eigenaar is van het perceel grond gelegen aan de Groenewoudseweg 275 te Nijmegen, kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie B, nummer 5443;
- c. in de getekende prestatieafspraken tussen de Gemeente, SSH& en de Stichting Platform Huurdersbelangen (SPH) d.d. 14 december 2016 afspraken zijn vastgelegd voor het onder meer toevoegen van extra studentenhuisvesting vanwege een aangetoond tekort (Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2016) tot en met 2024;
- d. als onderdeel van de onder b. vermelde prestatieafspraken Partijen de gezamenlijke wens hebben om studentenhuisvesting te realiseren op (een gedeelte van) het onder a. vermelde perceel;
- e. de Gemeente voor de bouw van deze studentenhuisvesting samen met SSH& een subsidie heeft aangevraagd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (hierna: RVO) en RVO een uitkering heeft verleend van € 1.000.000,- (zegge: één miljoen euro). Partijen zullen in gezamenlijk overleg een verdeelsleutel maken ten aanzien van deze subsidie. Deze verdeelsleutel staat buiten deze Koopovereenkomst.  
Het verleningsbesluit met bijlage wordt als **bijlage 2** aan deze koopovereenkomst gehecht;
- f. Koper de voorkeur heeft om circa 220 studentenwoningen te realiseren;
- g. de (globale) kaders, randvoorwaarden, aantallen en (stedenbouwkundige) uitgangspunten voor het te wijzigen bestemmingsplan zijn vastgelegd en opgenomen in **bijlage 3**, hierna te noemen: globale stedenbouwkundige kaders, tekening & planning;
- h. de (globale) kaders voorzien in een bandbreedte van 190-220 studentenwoningen, waarbij het aantal van 191 studentenwoningen momenteel reëel lijkt;

- i. het Koper bekend is dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan 'Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg' vastgesteld door de Raad van de gemeente Nijmegen op 15-02-2017 (hierna: het vigerende bestemmingsplan);
- j. in verband hiermee de Gemeente heeft aangegeven de inspanningsverplichting op zich te nemen om voor haar rekening en risico de planologische wijziging voor de realisatie van het plan van Koper mogelijk te maken;
- k. uit een eerste beoordeling van dit verzoek door de gemeente Nijmegen geen doorslaggevende planologische beletselen zijn gebleken om mee te werken hieraan, zodat de gemeente Nijmegen bereid is de planologische procedure voor het plan te starten;
- l. Verkoper en Koper, waar het Verkoper betreft op ambtelijk niveau, overeenstemming hebben bereikt over de inhoud van deze Koopovereenkomst, welke Koopovereenkomst aan de zijde van Verkoper pas tot stand komt (totstandkomingsvoorbehoud) na een besluit van het college van burgemeester en wethouders tot het sluiten van deze Koopovereenkomst en aan de zijde van beide Partijen door een rechtsgeldige ondertekening.

#### **zijn het volgende overeengekomen:**

##### **Artikel 1 Considerans**

Het bepaalde in de considerans maakt volledig deel uit van deze Koopovereenkomst.

##### **Artikel 2 Het Verkochte**

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt, (een gedeelte van) het perceel kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie B, nummer 5443, groot ca. 7.810 m<sup>2</sup>, hierna: het Verkochte, een en ander zoals vermeld op de mede in het Kadaster in te schrijven en aan deze overeenkomst gehechte verkooptekening met nummer 570143, versie 4, status: goedgekeurd d.d. 02-11-2022 (**bijlage 4**).

##### **Artikel 3 Koopsom**

De koopsom voor het Verkochte is gebaseerd op € 10.000,- per gerealiseerde studentenwoning (prijspeil 1-1-2022, jaarlijks op 1 januari te indexeren, voor het eerst op 1 januari 2023 volgens de CPI alle huishoudens). SSH& heeft de wens om 220 studentenwoningen te realiseren, echter in de (globale) kaders is een bandbreedte van 190-220 studentenwoningen opgenomen. Het aantal van 191 lijkt op dit moment reëel. Dit leidt tot een koopsom van **€ 1.910.000,-** (zegge: één miljoen negenhonderdtienduizend euro), te vermeerderen met de verschuldigde omzetbelasting en de bedragen die overigens voor rekening van Koper komen overeenkomstig het bepaalde in de Algemene verkoopvoorwaarden. Mocht het daadwerkelijke aantal gerealiseerde studentenwoningen naar boven dan wel naar beneden worden aangepast dan zal de Koopsom naar rato worden verrekend.

##### **Artikel 4 Notariële akte van levering**

1. De voor de eigendomsovergang vereiste notariële akte van levering zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen van notariskantoor Hekkelman te Nijmegen en wel binnen acht weken nadat de omgevingsvergunning – die benodigd is voor de bouw van de studentenhuisvesting - de status onherroepelijk heeft verkregen, mits het Verkochte bouwrijp is en door Koper is geïnspecteerd en akkoord bevonden.
2. In geval van verkoop van een gedeeltelijk kadastraal perceel geeft de notaris tijdig vóór het verlijden van de akte op kosten van Koper, opdracht voor het afsplitsen van het kadastrale perceel waarbij het kadaster aan het Verkochte een nieuw definitief perceelnummer toekent.

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

## **Artikel 5      Waarborgsom of bankgarantie**

Niet van toepassing.

## **Artikel 6      Rechten en lasten**

1. Verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW, blijkend en/of voortvloeiend uit de na te noemen aktes:  
- Hyp4/1003/51 d.d. 23-1-1951: de erfdienstbaarheden/kettingbedingen/kwalitatieve rechten en plichten en dergelijke in artikel 6 (pagina 2)) van de akte, worden bij overdracht niet meer in de notariële akte van levering opgenomen. Deze erfdienstbaarheden/kettingbedingen/kwalitatieve rechten en plichten en dergelijke hebben geen betrekking op het te verkopen gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Hatert, sectie B, nummer 5443.  
**(Bijlage 5, eigendomsinformatie en akte).**
2. Het is de bedoeling dat Koper het Verkochte geleverd krijgt vrij van lasten en beperkingen anders dan die uitdrukkelijk in deze Koopovereenkomst en AVGN2020 worden vermeld.

## **Artikel 7      Milieukundig onderzoek**

Voorafgaand aan de Levering en mede ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan is in opdracht en voor rekening van Verkoper een milieukundig onderzoek uitgevoerd (**bijlage 6, verkennend asbest- en bodemonderzoek Groenewoudseweg 275 Sweco d.d. 5 mei 2022**). Hieruit blijkt dat in een gedeelte van het Verkochte een verontreiniging is aangetroffen met PFAS met de klasse Nooit Toepasbaar. Verkoper zorgt voor haar rekening en risico voor het afvoeren van de overtollige met PFAS (met de klasse Nooit Toepasbaar) verontreinigde grond die tijdens de door Verkoper uit te voeren werkzaamheden in het kader van bouwrijp maken van het Verkochte vrijkomt en niet meer op dezelfde plaats kan worden teruggebracht. De kosten voor het afvoeren van de overtollige met PFAS (met de klasse Nooit Toepasbaar) verontreinigde grond die vrijkomt tussen de overdracht van de bouwrijpe grond en de oplevering van de studentenhuusvesting en die niet meer op dezelfde plaats kan worden teruggebracht, komen voor 50% voor rekening van Verkoper en voor 50% voor rekening van Koper.

## **Artikel 8      Garantieverklaringen van Verkoper**

Verkoper garandeert, onverminderd het bepaalde in de artikelen 6 en 7, het volgende:

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;  
het Verkochte wordt geheel vrij van huur/huurkoop/pacht overgedragen: het Verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur zijn en/of van huurkoopovereenkomsten en/of pachtovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken);
2. aan Verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Verkochte voorgeschreven of aangekondigd (zoals aanschrijvingen ingevolge de Woningwet), welke nog niet zijn uitgevoerd;
3. aan Verkoper is niet bekend dat het Verkochte:
  - a. is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
  - b. is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan/omgevingsplan;
  - c. is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;



- d. is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
  - e. is opgenomen in de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed van de Gemeente.
- 4. het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
  - 5. het Verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 4 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 5 of 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
  - 6. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
  - 7. aan Verkoper zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 Burgerlijk Wetboek bekend.
  - 8. het recht van Verkoper op het Verkochte is niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan tijdsbepaling;

#### **Artikel 9            Programma, realisatie bouwplan, instandhoudingsplicht**

- 1. SSH& is deze Koopovereenkomst aangegaan met het oog op uitvoering van de aan deze Koopovereenkomst gehechte globale kaders & planning (**bijlage 3**), inhoudende de bouw van studentenwoningen (bandbreedte 190-220).
- 2. Alle studentenwoningen vallen in de categorie sociale huur, met een maximale huurprijs tot de liberalisatiegrens.
- 3. SSH&, dan wel haar rechtsopvolger(s), is verplicht om de studentenwoningen voor een termijn van 25 jaar als zodanig in stand te houden binnen de categorie sociale huur. SSH& is niet gerechtigd om de te realiseren studentenwoningen binnen de termijn van 25 jaar uit te ponden, tenzij in nader overleg met de Gemeente anders wordt bepaald.
- 4. SSH& is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente het bepaalde in lid 2, 3 en 4 bij overdracht van de studentenwoningen aan een nieuwe eigenaar binnen de vermelde termijn van 25 jaar op te leggen en in verband daarmee om het in lid 2, 3 en 4 bepaalde middels een kettingbeding in de notariële akte op te nemen op straffe van het verbeuren van een, na ingebrekestelling, direct opeisbare boete ten bedrage van € 15.000,- per woning ten behoeve van de gemeente.
- 5. SSH& is verplicht om uiterlijk zes maanden nadat het bestemmingsplan – zonder aanpassingen van het ingediende plan – de status onherroepelijk heeft verkregen een ontvankelijke aanvraag voor de vereiste omgevingsvergunning in te dienen, welke aanvraag voorts dient te voldoen aan de daarvoor gestelde voorschriften. Koper verplicht zich al die maatregelen te nemen die voor een spoedige verlening van de omgevingsvergunning noodzakelijk zijn, waartoe mede behoort het verstrekken van nader gevraagde inlichtingen, bescheiden en dergelijke binnen de daarvoor geldende en/of gestelde termijnen.
- 6. SSH& heeft het streven om zo snel mogelijk met de realisatie van het bouwplan te starten en zal zich inspannen om binnen zes maanden na de datum waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden te zijn gestart met de bouw. Indien zich omstandigheden voordoen, buiten de invloedssfeer van SSH&, waardoor de termijn van zes maanden niet kan worden gehaald, dan treden Partijen in overleg over een aangepaste startdatum van het bouwplan.



Realisatie dient te geschieden in een gestage bouwstroom en wel zodanig dat het bouwplan is voltooid en in gebruik is genomen binnen 36 maanden na het in de vorige zin bedoelde tijdstip.

#### **Artikel 10      Energielabel**

Niet van toepassing.

#### **Artikel 11      Bijzondere bepalingen**

##### *Ontbinding/opschorting*

In het kader van deze overeenkomst zijn de volgende ontbindende/opschortende voorwaarden van toepassing:

1. Ontbindende voorwaarde: aangezien in het vigerende bestemmingsplan het Verkochte niet de juiste bestemming heeft om het bouwplan te kunnen realiseren, is een bestemmingsplanwijziging nodig. Verkoper heeft zich bereid verklaard om zich - met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden - in te spannen een (gewijzigd) bestemmingsplan met gezamenlijk door Partijen geformuleerde (globale) kaders (**bijlage 2**) vast te laten stellen dat vestiging van de SSH& op de onderhavige locatie mogelijk maakt. Verkoper draagt hiervoor de kosten.  
Mocht het bestemmingsplan conform deze (globale) kaders niet uiterlijk in het vierde kwartaal van 2023 de status onherroepelijk hebben verkregen, dan kan deze Koopovereenkomst door SSH& na afstemming en overleg met de Gemeente middels aangetekend schrijven worden ontbonden.  
Mocht een procedure bij de Raad van State worden aangegaan, dan gaan Partijen met elkaar in overleg over mogelijke ontbinding en het moment waarop ontbonden zal worden, geheel afhankelijk van de duur van de procedure bij de Raad van State.  
Bij ontbinding op basis van dit lid kunnen de door Partijen gemaakte kosten niet worden verhaald en zullen Partijen over en weer geen enkele vergoeding jegens elkaar verschuldigd zijn.
2. Ontbindende voorwaarde: als SSH& het plan niet kan realiseren omdat de omgevingsvergunning niet de status onherroepelijk krijgt, dan kan deze Koopovereenkomst door SSH& worden ontbonden. Bij ontbinding op basis van dit lid zullen de door de Gemeente gemaakte kosten voor de bestemmingsplanprocedure en mogelijke procedurekosten bij de Raad van State op SSH& worden verhaald.
3. Ontbindende voorwaarde: SSH& is ervan op de hoogte dat de Gemeente deze één-op-één verkoop openbaar dient te publiceren, als gevolg van de uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021, het zogenoemde Didam arrest. Marktpartijen kunnen zienswijzen indienen en in beroep gaan tegen deze verkoop. Indien uit beroep een uitspraak volgt waarbij het Verkochte niet één-op-één aan SSH& kan worden verkocht, dan wordt deze Koopovereenkomst door de Gemeente ontbonden.  
Bij ontbinding op basis van dit lid kunnen de door Partijen gemaakte kosten niet worden verhaald en zullen Partijen over en weer geen enkele vergoeding jegens elkaar verschuldigd zijn.

##### *Parkeerterrein*

4. Koper is verantwoordelijk voor de aanleg van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, conform de geldende parkeernorm van de Gemeente.

##### *Recht van overpad (erfdienstbaarheid)*

5. Ten behoeve van het perceel waar de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid (hierna: VRGZ) is gevestigd, kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie B, nummer 5444 (heersend erf) en ten laste van (een deel van) het Verkochte als dienend erf dient een erfdienstbaarheid te worden gevestigd om bij calamiteiten te komen en te gaan naar de Professor Bellefroidstraat. Het inrichtingsplan voor deze zogenoemde calamiteitenroute wordt in afstemming tussen Partijen en VRGZ vastgesteld. Door de notaris zal het vestigen van de erfdienstbaarheid nader worden uitgewerkt in de akte van levering.



## **Artikel 12      Afwijkingen van de Algemene verkoopvoorwaarden**

De hierna volgende bepalingen uit de Algemene verkoopvoorwaarden zijn (deels) niet van toepassing c.q. zijn (deels) aangevuld c.q. wordt anderszins van deze bepalingen afgeweken, steeds als hierna vermeld.

- In afwijking van artikel 2.5 lid 1 van de AVGN2020 wordt het Verkochte afgeleverd in bouwrijpe staat. In afwijking van de definitie voor bouwrijp zoals deze is beschreven in artikel 2.12 van de AVGN2020 wordt de opstal met alle ondergrondse kelders, funderingen etc. door Verkoper verwijderd, ook als de ondergrondse delen dieper dan 1,5 m beneden huidig maaiveld zitten.
- In aanvulling op artikel 2.13 (Archeologie) van de AVGN2020 geldt het volgende: voor rekening en risico van de Gemeente zal het Verkochte worden onderzocht op archeologie. Na archeologisch onderzoek volgt een selectiebesluit/rapport waarna het Verkochte wordt vrijgegeven of waarin beperkingen worden opgenomen voor de te ontgraven diepte.
- In aanvulling op artikel 2.14 (Explosieven) van de AVGN2020 geldt het volgende: voor rekening en risico van de Gemeente zal het Verkochte worden onderzocht op en – indien explosieven worden aangetroffen – worden vrijgemaakt van explosieven.
- In aanvulling op artikel 2.15 (Natuur) van de AVGN2020 geldt het volgende: voor rekening van de Gemeente zal een Flora en Fauna onderzoek worden uitgevoerd. Indien blijkt dat met betrekking tot de sloop van het huidige gebouw mitigerende maatregelen nodig zijn en een ontheffing van de Provincie Gelderland benodigd is voor sloop en nieuwbouw, zal deze door de Gemeente worden aangevraagd. De in de te verlenen ontheffing gestelde definitieve maatregelen zullen door SSH& worden toegepast.

## **Artikel 13      Slotbepaling**

Deze Koopovereenkomst bevat alle afspraken tussen partijen ter zake van de verkoop en levering van het Verkochte.

## **Artikel 14      Bijlagen**

De bij deze Koopovereenkomst gevoegde bijlagen maken onverbrekelijk deel uit van deze Koopovereenkomst. Deze bijlagen zijn eveneens door ondertekening van de Koopovereenkomst voor akkoord ondertekend. De bijlagen bestaan uit:

1. AVGN 2020
2. Verleningsbesluit subsidie RVO
3. Globale stedenbouwkundige kaders, tekening & planning
4. Tekening met nummer 570143, versie 4, status: goedgekeurd d.d. 02-11-2022
5. Eigendomsinformatie Kadaster en akten
6. Verkennend asbest- en bodemonderzoeksrapport Groenewoudseweg 275 Sweco d.d. 5-5-2022

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend.

Datum 1-12-2022

Verkoper/Gemeente

Datum 1 december 2022

Koper/SSH&

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

