

Overeenkomst over grondexploitatie (anterieur) inzake Winkelcentrum Weezenhof

DE PARTIJEN:

de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Nijmegen, gevestigd aan de Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen, op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019 en Wijzigingsbesluit 2020-A van het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], in zijn functie als afdelingshoofd van de afdeling Stadsontwikkeling, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouder, d.d. 12 oktober 2021, nr. 4.19, hierna te noemen: **de gemeente Nijmegen**,

en

Dornick B.V., gevestigd en kantoorhoudende te [redacted] aan [redacted], ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer 09047235, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] hiertoe zelfstandig bevoegd, hierna te noemen: **de exploitant**;


OVERWEGENDE

- a. dat exploitant eigenaar is van de percelen grond, kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie O, nummers 357, 358, 361, 362, 364, 786, 789, 796, 797, 825, 826, 829, 833, 834, 837, 838, 850, 851, 1081, 1512 en 1513, totaal groot circa 2.921 m2, gelegen aan de Weezenhof te Nijmegen en plaatselijk bekend als Winkelcentrum Weezenhof, althans uiterlijk vóór het ter visie leggen van het (voor)ontwerp bestemmingsplan alle genoemde percelen in eigendom heeft verkregen;
- b. dat de gemeente Nijmegen (volledig) eigenaar is van het perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie O, nummer 1491, groot circa 456 m2, plaatselijk in gebruik als winkelcentrum, de gemeente (volledig) eigenaar is van het perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie O, nummer 1819 (ged.), gedeeltelijk groot circa 8.496 m2, plaatselijk in gebruik als (omliggend) openbaar gebied en de gemeente bloot eigenaar is van de percelen grond, kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie O, nummers 651 en 790, gezamenlijk groot circa 217 m2, plaatselijk in gebruik als praktijk voor fysiotherapie en welke rechten van erfpacht respectievelijk toebehoren aan [redacted]. Alle gemeentelijke percelen binnen het exploitatiegebied zijn derhalve totaal groot circa 9.169 m2 en waarmee het totale exploitatiegebied circa 12.090 m2 groot is;
- c. dat de exploitant een (bouw)plan heeft ontwikkeld om op (een gedeelte van) de percelen, genoemd onder a. en b., het zogenaamde exploitatiegebied, met alle daarbij behorende infrastructurele en openbare (groen)voorzieningen. Bedoeld exploitatiegebied is bij benadering

Paraaf gemeente Nijmegen



Paraaf exploitant



weergegeven op de bijbehorende situatietekening met nummer 564975, versie 16-02-2021, status concept (**bijlage 1**), die aan deze overeenkomst is gehecht;

- d. dat het (bouw)plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan 'Nijmegen Dukenburg', vastgesteld door de Raad van de gemeente Nijmegen op 17 december 2008;
- e. dat in verband hiermee de exploitant de gemeente Nijmegen heeft verzocht om planologische medewerking, opdat realisering van het (bouw)plan mogelijk wordt;
- f. dat uit een eerste beoordeling van dit verzoek door de gemeente Nijmegen niet gebleken is van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken hieraan, zodat de gemeente Nijmegen bereid is de planologische procedure voor het bouwplan te starten;
- g. dat tevens vast is komen te staan dat het (bouw)plan aangemerkt moet worden als een bouwplan in de zin van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening, zodat de wettelijke bepalingen inzake grondexploitatie van toepassing zijn;
- h. dat op grond van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening in de overeenkomst over grondexploitatie bepalingen opgenomen kunnen worden over financiële bijdrage aan de grondexploitatie en de verrekening van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt;
- i. dat hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening tevens de basis biedt om nadere eisen aan de locatie te stellen, zoals regels voor werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte;
- j. dat gemeente Nijmegen en exploitant, waar het de gemeente Nijmegen betreft op ambtelijk niveau, besloten hebben om de afspraken over de grondexploitatie vast te leggen in deze overeenkomst, welke pas tot stand komt (totstandkomingsvoorbehoud) na een besluit van het college van burgemeester en wethouders tot het sluiten van deze overeenkomst en een rechtsgeldige ondertekening.

Paraaf gemeente Nijmegen

def versie d.d. 29 september 2021

KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

Artikel 1 Definities

Gemeentelijke plankosten	: de kosten van het opstellen van het gemeentelijke ruimtelijke plan, inclusieve alle andere daaraan gerelateerde plannen, visies, onderzoeken, bestekken en overige documenten, ten behoeve van het bouwplan alsmede de kosten van begeleiding bij de uitvoering (toetsing en toezicht).
Planschadekosten	: de kosten die het College van Burgemeester en Wethouders moeten maken voor de behandeling van en bij eventuele toekenning van planschadeverzoeken zoals beschreven is in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.
Kosten bovenwijkse voorzieningen	: de kosten zoals is omschreven in artikel 6.2.4 sub c en e van het Besluit ruimtelijke ordening.
Levensloopgeschikt	: levensloopgeschikte woning (rollatorwoning) met kenmerken zoals vastgelegd in bijlage 2 .
Middeldure huurwoningen	: woningen (appartementen) die door de exploitant worden ingezet voor de realisatie van geliberaliseerde woningen voor de middenhuur met een aanvangshuur van minimaal € 752,33 en maximaal € 975,92 per maand (prijsspeel 1-7-2020). Uitgangspunt van de huurprijs is het landelijk woningwaarderingssysteem waarbij de maximale huurgrens maximaal de huurprijs behorende bij 185 punten in het landelijk woningwaarderingssysteem bedraagt. De oppervlakte van een appartement die wordt verhuurd in het kader van middeldure huur bedraagt minimaal 50 m2 gebruikersoppervlakte (GBO).

Artikel 2 Bouwprogramma

2.1 De exploitant is verplicht om op de in exploitatie te brengen gronden te realiseren:

Maximaal 119 levensloopgeschikte en middeldure huurwoningen, waarbij het exploitant is toegestaan om maximaal 42 woningen binnen het hiervoor genoemde aantal woningen te verhuren in het duurdere segment, alsmede de volgende commerciële / maatschappelijke voorzieningen:

- Één supermarkt met een oppervlakte van max 2.150 m2 BVO (BrutoVloerOppervlak)
- Apotheek max 225 m2 BVO
- Commerciële voorzieningen waaronder winkels/horaca max 525 m2 BVO
- Gezondheidscentrum max 700 m2 BVO

een en ander zoals weergegeven op het schetsontwerp d.d. 14 april 2021 dat als **bijlage 3** aan deze overeenkomst is gehecht.

Paraaf gemeente Nijmegen

Pa

def versie d.d. 29 september 2021

- 2.2 De exploitant is verplicht de middeldure huurwoningen als bedoeld in de definities in artikel 1 aan te bieden voor verhuur waarbij de aanvangshuur van een appartement minimaal € 752,33 en maximaal € 975,92 per maand bedraagt (prijsspeil 1-7-2020). De jaarlijkse huurprijswijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het landelijk woningwaarderingssysteem. Bij tussentijdse mutatie van huurders van de middeldure huurwoning geldt de tot dan toe geldende huurprijs en kan de huurprijs op moment van de mutatie niet worden verhoogd door de exploitant tenzij er een periode van 15 jaar nadat de middeldure huurwoning voor het eerst verhuurd is geweest, is verlopen.
- 2.3 De woningen in het middeldure huur segment dienen voor een minimale termijn van 15 jaar voor dit oogmerk in stand te worden gehouden.
- 2.4 Exploitant, dan wel haar rechtsopvolger(s), is niet gerechtigd om de te realiseren woningen in het middeldure huursegment binnen 15 jaar nadat onderhavig bouwplan is gerealiseerd, uit te ponden.
- 2.5 Exploitant is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente het bepaalde in 2.2, 2.3 en 2.4 bij overdracht van woningen in het middeldure huursegment aan een nieuwe eigenaar (ten behoeve van verhuur) binnen de vermelde termijn van 15 jaar op te leggen en in verband daarmee om het in 2.2, 2.3 en 2.4 bepaalde in de notariële akte op te nemen op straffe van het verbeuren van een direct opeisbare boete ten bedrage van € 100.000,- per woning ten behoeve van de gemeente.
- 2.6 Uitsluitend na goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders kan er worden afgeweken van het in lid 1 van dit artikel bedoelde bouwprogramma. Aan welke goedkeuring (financieel) voorwaarden kunnen worden verbonden, waaronder doch niet limitatief het in stand houden van een voldoende kwalitatief openbaar gebied.

Artikel 3 Realisatieplicht

De exploitant is verplicht binnen 3 maanden na de datum, waarop aan de exploitant is kennis gegeven dat de onherroepelijke planologische basis voor de afgifte van de omgevingsvergunning is verkregen, een omgevingsvergunningaanvraag in te dienen en binnen 9 maanden na het verkrijgen van de omgevingsvergunning met de bouw te starten.

Binnen 24 maanden na start bouw dient het bouwplan blijkens een door de gemeente Nijmegen afgegeven voltooiingsverklaring te zijn voltooid. Indien het complex in fasen wordt uitgevoerd is het bepaalde in artikel 9.8, *Bestekken en tekeningen toekomstige openbare ruimte*, laatste alinea van toepassing.

Artikel 4 Grondoverdracht door exploitant aan gemeente Nijmegen

- 4.1 De exploitant draagt over aan de gemeente Nijmegen in volle eigendom, de tot openbaar gebied bestemde en ingerichte plandelen mét de daarop aangelegde voorzieningen, deel uitmakende van (een gedeelte van) de percelen, thans kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie O, nummers 651, 790, 789 (ged.), 1513, 1512, 850, 851, 796, 797, 361, 362 en 1081, ter gezamenlijke grootte van circa 1.959 m² gelegen aan de Weezenhof te Nijmegen.

Op de bijbehorende situatietekening met nummer 567770, goedgekeurd d.d. @, zijn gearceerd de tot openbaar gemeente-eigendom bestemde terreingedeelten bij benadering aangegeven (**bijlage 4**).

Paraaf gemeente Nijmegen

def versie d.d. 29 september 2021

- 4.2 De overdracht van de tot openbaar gebied bestemde plandelen mét de daarop aangelegde openbare voorzieningen aan de gemeente vindt plaats voor [REDACTED] inclusief de ter zake van deze levering respectievelijk verkrijging verschuldigde belasting, in het bijzonder de omzet- en overdrachtsbelasting. De overdracht van het openbaar gebied zal geschieden op basis van de (model)koopovereenkomst die als **bijlage 5** bij deze overeenkomst is gevoegd.
- 4.3 De eigendom van de in artikel 4.1 genoemde percelen dient te worden overgedragen onbezwaard, vrij van huur en pacht en andere zakelijke lasten, vrij van (bodem-en grondwater) verontreinigingen (behoudens hetgeen blijkt uit het onderzoek als bedoeld in artikel 5 lid 3) en geheel ontdaan van oude bebouwing (inclusief de daarbij behorende funderingen en kelders).
- 4.4 Het passeren van de voor de overdracht van de hiervoor bedoelde grond vereiste akte van eigendomsoverdracht zal plaatsvinden op een in onderling overleg tussen partijen nader vast te stellen tijdstip nadat de eerste oplevering, als bedoeld onder artikel 19 van deze overeenkomst heeft plaatsgevonden, doch uiterlijk binnen een maand na de in artikel 19 genoemde tweede oplevering.
- Alsdan zal de voor de overdracht bestemde situatietekening worden gemaakt en aan de te passeren akte worden toegevoegd, waarbij de hiervoor onder 4.1 genoemde tekening uitgangspunt zal zijn. Exploitant verleent bij deze aan de gemeente de onherroepelijke volmacht om vanaf het moment van ingebruikneming de eigendomsoverdracht zoals bedoeld in dit artikel te realiseren.

Artikel 5 Grondoverdracht door gemeente Nijmegen aan exploitant

- 5.1 De gemeente Nijmegen draagt over aan de exploitant het volledige eigendom van het perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie O, nummer 1491, groot 456 m², het volledige eigendom van het perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie O, nummer 1891 (ged.) gedeeltelijk groot 1.656 m², het bloot eigendom, met het daarop rustende recht van erfpacht, van de percelen grond, kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie O, nummers 651 en 790, welke laatste twee percelen gezamenlijk groot zijn circa 217 m² en de hiervoor genoemde gronden totaal circa 2.329 m² groot zijn.
- Op de bijbehorende situatietekening met nummer 564960, goedgekeurd d.d. @ zijn gearceerd de door de gemeente over te dragen terreingedeelten bij benadering aangegeven (**bijlage 6**).
- 5.2 De overdracht van de in lid 1 van dit artikel omschreven gronden zal geschieden op basis van de (model)koopovereenkomst die als **bijlage 7** bij deze overeenkomst is gevoegd inclusief de daarop van toepassing zijnde algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Nijmegen, welke zijn bijgevoegd als **bijlage 8**.
- 5.3 Voor wat betreft de bodemkwaliteit wordt verwezen naar hetgeen hierover in artikel 2.9 van de Algemene verkoopvoorwaarden is geregeld. Partijen hebben gezamenlijk opdracht gegeven voor het laten uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. De resultaten van het onderzoek waren ten tijde van ondertekening nog niet bekend. Partijen gaan er vooralsnog van uit dat het verkochte als bedoeld in artikel 5 lid 1 qua milieukundige staat kan worden gebruikt volgens de in deze overeenkomst vastgelegde bestemming als bedoeld in artikel 2 lid 1. Mocht dat niet het geval zijn dan treden partijen met elkaar in overleg.

Paraaf gemeente Nijmegen

def versie d.d. 29 september 2021

- 5.4 De overdracht door de gemeente aan de exploitant vindt plaats tegen betaling van de grondkosten, zoals vermeld onder artikel 14 onder punt 2, exclusief omzet- en/of overdrachtsbelasting en - indien van toepassing- de kosten die de gemeente Nijmegen heeft gemaakt voor uitgevoerde werkzaamheden op het in eigendom over te dragen terreingedeelte.
- De ter zake van deze overdracht verschuldigde omzet- en/of overdrachts- belasting komt voor rekening van de exploitant en wordt berekend over de in de betreffende fiscale wetgeving gehanteerde maatstaf van heffing. De koopsom bedraagt 100,000,- exclusief omzet- en/of overdrachtsbelasting. Bij de vaststelling van de koopsom is rekening gehouden met de bijzonderheden van de totale ontwikkeling waarbij de kosten met betrekking tot het verplaatsen van de in het exploitatiegebied aanwezige praktijk voor fysiotherapie (onderhandelingen/afkoop beëindigen recht van erfpacht, verplaatsing en sloop), de aanleg en inrichting van het openbaar gebied door exploitant alsmede de verrekening in grondoppervlakte in de oude en de nieuwe situatie.
- 5.5 De eigendom wordt overgedragen onbezwaard, vrij van huur en pacht en andere zakelijke lasten, behoudens de eerder in de aanhef onder b. en lid 1 van dit artikel genoemde rechten van erfpacht en in de staat waarin de onroerende zaken nu verkeren.
- 5.6 De eigendomsoverdracht van het perceel grond kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie O, nummer 1491, vindt plaats binnen een maand nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en de eigendomsoverdracht van de percelen grond kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie O, nummers 651 en 790 vindt plaats na oplevering van de nieuwbouw en nadat de ter plaatse aanwezige praktijk voor fysiotherapie voor rekening en risico van exploitant is verhuisd naar de nieuwbouw. De koopsom wordt evenredig verdeeld over de deelleveringen. Alsdan zal de voor de overdracht bestemde situatietekening worden gemaakt en aan de te passeren akte worden toegevoegd, waarbij de hiervoor onder 5.1 genoemde tekening uitgangspunt zal zijn.
- 5.7 Indien op de hiervoor bedoelde grond die door de gemeente Nijmegen aan de exploitant moet worden geleverd tevens openbaar gebied is voorzien en de eigendom van dat openbaar gebied op grond van het bepaalde in artikel 4.1 moet toekomen aan de gemeente Nijmegen, kunnen partijen er voor kiezen om van de verkrijging van (een deel van) die grond door exploitant af te zien zodat de eigendom van het toekomstig openbaar gebied bij de gemeente Nijmegen blijft.
- Het buiten de eigendomsoverdracht houden van deze terreingedeelten kan nimmer leiden tot een verlaging van de door de exploitant aan de gemeente Nijmegen te betalen grondkosten en laat onverlet de verplichtingen van de exploitant met betrekking tot de aanleg en inrichting van het toekomstige openbare gebied.
- 5.8 Indien een overdracht als bedoeld in artikel 5.1 heeft plaats gevonden en nadien blijkt dat er op basis van feiten die niet bekend waren ten tijde van de overdracht te veel of te weinig is overgedragen, zullen de exploitant en de gemeente Nijmegen in overleg treden, waarbij uitgangspunt zal zijn dit uiterlijk binnen een maand na de tweede oplevering als bedoeld onder artikel 19 te herstellen, tenzij dit om dringende redenen niet mogelijk is.
- De terzake van deze levering respectievelijk verkrijging verschuldigde belasting, in het bijzonder de omzet-en/of overdrachtsbelasting komt voor rekening van de exploitant.

Paraaf gemeente Nijmegen

def versie d.d. 29 september 2021

Artikel 6 Toestemming aanleg voorzieningen op gemeentegrond

De exploitant krijgt bij dezen toestemming van de gemeente Nijmegen om met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving, infrastructuur, openbare voorzieningen, groen en kabels en leidingen aan te leggen en in te richten op het perceel/de percelen of gedeelte(n) daarvan, welke ingevolge artikel 5.5 bij de gemeente Nijmegen in eigendom is gebleven.

De voorbereiding en de uitvoering van de werkzaamheden behoeven alsdan de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente Nijmegen, afdeling Stadsrealisatie en Stadsbeheer of de daarvoor in de plaats tredende afdeling.

Artikel 7 Notariële akte en kosten eigendomsoverdracht

Alle rechten en kosten op de eigendomsoverdrachten vallende, als bedoeld in artikel 4.1, 5.1 en 5.6 komen voor rekening van de exploitant.

De exploitant of diens notaris zorgt dat een afschrift van de akte binnen vier weken na het verlijden van de akte kosteloos wordt toegezonden aan de gemeente Nijmegen.

Artikel 8 Bouw- en woonrijpmaken

Het bouw- en woonrijp maken van de in exploitatie te brengen percelen zal door en voor rekening en risico van de exploitant worden uitgevoerd, waaronder begrepen de aanleg van het openbare gebied. Exploitant dient na ondertekening van de overeenkomst een schetsontwerp in bij de gemeente inzake de inrichting van het openbaar gebied binnen het exploitatiegebied en de aanhechting ervan op het bestaande openbaar groen. Dat schetsontwerp zal ambtelijk worden beoordeeld, met de bewoners worden gesproken en aan de commissie Beeldkwaliteit worden voorgelegd, zodat partijen tot een gezamenlijk gedragen ontwikkeling van het gebied komen.

Artikel 9 Locatie-eisen

Aanbesteding

- 9.1 De exploitant verplicht zich de inrichting van het openbaar gebied aan te besteden volgens de op het moment van aanbesteding geldende procedure van het Nijmeegs aanbestedingsbeleid, op dit moment het inkoop- en aanbestedingsbeleid 2019, en de dan van toepassing zijnde gemeentelijke en Europese drempelbedragen toe te passen.
- 9.2 De exploitant verplicht zich binnen 1 maand na de datum waarop de opdracht tot inrichting van het openbaar gebied is gegund het formulier "Melding aanbesteding inrichting openbaar gebied", welke als **bijlage 9** aan deze overeenkomst is gehecht, ingevuld en ondertekend aan de gemeente Nijmegen over te leggen.

Handboek Inrichting Openbare Ruimte (www.hior.nl)

- 9.3 Voor de inrichting van het toekomstige openbare gebied vormt <http://nijmegen.hior.nl> de onderlegger, een en ander onverminderd het hieronder bepaalde.

Paraaf gemeente Nijmegen

def versie d.d. 29 september 2021

Openbare verlichting

9.4 De openbare verlichting, gelegen in die gedeelten van het plangebied die tot de openbare ruimten behoren en die overgedragen dient te worden aan de gemeente Nijmegen, zal in opdracht en voor rekening van de exploitant worden aangelegd door een daartoe deskundig bedrijf, waarbij de gemeente Nijmegen de voorkeur uitspreekt voor Ziut.

In ieder geval gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- de openbare verlichting bestaat uit masten en armaturen, het kabelnet en een voedingspunt;
- de openbare verlichting moet zodanig worden aangelegd dat hij kan worden aangesloten op het eigen verlichtingsnet van de gemeente Nijmegen;
- door de exploitant dient vooraf te worden gecontroleerd dat er een voedingsnet (OV-kast) beschikbaar is;
- de exploitant dient bij de beheerder van de gemeente na te gaan of het mogelijk bestaande voedingsnet en de voedingskast nog geschikt/bruikbaar zijn voor verder gebruik;
- door de exploitant dient vooraf te worden gecontroleerd of er voldoende capaciteit is;
- door de exploitant dient gelijktijdig met de bestekken en tekeningen met betrekking tot de toekomstige openbare ruimte, een openbaar verlichtingsplan met lichtberekeningen ter toetsing aan de gemeente Nijmegen te worden voorgelegd;
- door de exploitant dient gelijktijdig met de bestekken en tekeningen met betrekking tot de toekomstige openbare ruimte, een openbaar bekabelingsplan met kabeltekeningen ter toetsing aan de gemeente te worden voorgelegd.

Materiaalkeuze dient te worden goedgekeurd door de beheerder van de gemeente.

Bij voorkeur dient verlichting eveneens in de onderdoorgang te worden geïntegreerd, indien deze in het plan aanwezig is.

Indien mocht blijken dat er aanvullende voorzieningen benodigd zijn, komen de kosten hiervan voor rekening van de exploitant.

Kabels en leidingen

9.5 Indien het exploitatiegebied mede omvat bestaand openbaar gemeenteterrein waarin zich langer dan 15 jaar kabels en leidingen (GWE) bevinden die dienen te worden verlegd, zal door de gemeente Nijmegen worden onderzocht of de verlegging daarvan kan plaats vinden met toepassing van artikel 8 van de Verlegregeling Nijmegen 2008. Indien het exploitatiegebied mede omvat bestaand openbaar gemeenteterrein waarin zich telecommunicatiekabels bevinden, die dienen te worden verlegd zal door de gemeente worden onderzocht of de verlegging daarvan kan plaats vinden met toepassing van artikel 5.8.1 en 5.8.2 van de Telecommunicatiewet.

Afvoer regenwater

9.6 Voor wat betreft de regenwaterafvoer is de exploitant verplicht een infiltratiesysteem met de daarbij behorende onderhoudsvoorzieningen aan te leggen, een en ander zoals vastgesteld in de "Nota afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer (herziene versie maart 2013)", gepubliceerd in het gemeenteblad onder 2013-063. Uitgangspunt voor de afvoer van regenwater is dat infiltratie op eigen terrein (waaronder het dak) plaatsvindt.

Deze verplichting vervalt voor zover bij de afgifte van de omgevingsvergunning

Paraaf gemeente Nijmegen

def versie d.d. 29 september 2021

ontheffing wordt verleend. Indien er alsnog grond nodig is van de gemeente voor de infiltratievoorziening dan treden partijen in overleg over een eventueel daarvoor benodigd zakelijk recht van opstal.

Puin en overtollige grond

9.7 Het is de exploitant niet toegestaan het in het terrein vrijkomende puin te verwerken in de voor openbaar gebied bestemde terreingedeelten, tenzij hiervoor vooraf schriftelijk toestemming is verleend door de gemeente Nijmegen, afdeling Stadsbeheer of de daarvoor in de plaats tredende afdeling.

Overschotten op de grondbalans worden door en voor rekening van de exploitant op het terrein verwerkt, mits deze grond niet verontreinigd is dan wel afgevoerd naar de grondbank. Indien de grond is verontreinigd en niet voor hergebruik in aanmerking komt voert de exploitant deze af naar een grondbank en/of stortplaats.

Bestekken en tekeningen toekomstige openbare ruimte

9.8 De exploitant draagt voor haar rekening zorg voor het opstellen van de bestekken met tekeningen voor de aanleg van wegen, riolering, infiltratiesysteem met de daarbij behorende onderhoudsvoorzieningen, trottoirs, openbare parkeerplaatsen, plantsoenen, inclusief de nutsvoorzieningen, waaronder o.a. de bluswatervoorziening.

Deze bestekken met tekeningen zijn gebaseerd op profielen en normen ten aanzien van materiaalgebruik, zoals die worden gesteld door de gemeente Nijmegen, afdeling Stadsbeheer of de daarvoor in de plaats tredende afdeling.

De bestekken met tekeningen, die de goedkeuring behoeven van Burgemeester en Wethouders, dienen minimaal 12 weken voor de start van de bouw te worden ingediend. Afwijking van de door Burgemeester en Wethouders goedgekeurde bestekken met tekeningen kan alleen geschieden na vooraf verkregen schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.

De exploitant is verplicht er voor zorg te dragen, dat op het tijdstip, waarop de laatste woning wordt opgeleverd de werkzaamheden met betrekking tot de aanleg van de infrastructuur zijn voltooid.

Ingeval er sprake is van een realisering in fasen, zal de exploitant hiervoor een faseringsplan met bijbehorende tijdschema's vervaardigen en dit plan gelijktijdig met de indiening van de bestekken en tekeningen doen toekomen aan de gemeente Nijmegen, afdeling Stadsbeheer of de daarvoor in de plaats tredende afdeling.

Archeologisch onderzoek

9.9 De exploitant stemt ermee in dat indien door de gemeente Nijmegen archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, dit voor rekening van de exploitant gebeurt, conform een voor rekening van de exploitant door de gemeente Nijmegen op te stellen Programma van Eisen in de periode tussen de sloop van de mogelijk aanwezige opstallen en de start van de bouw. Exploitant zal voorafgaand aan de uitvoering van het onderzoek een kostenbegroting ontvangen ter beoordeling en voor akkoordbevinding. De uitvoering van het archeologisch onderzoek zal in overleg met de exploitant plaatsvinden, waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de bouwplanning. Indien en voor zover ten gevolge van het archeologisch onderzoek sprake mocht zijn van enige vertraging bij de start van en/of tijdens de bouw, is de eventueel daaruit voortvloeiende schade voor rekening van de exploitant.

Paraaf gemeente Nijmegen

def versie d.d. 29 september 2021

Niet gesprongen explosieven

- 9.10 De exploitant is verplicht onderzoek te laten doen naar de eventuele aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. Indien sprake is van een verdacht gebied zal in opdracht en voor rekening van de exploitant door een extern gecertificeerd bureau een projectplan dienen te worden opgesteld. Een dergelijk projectplan behoeft de goedkeuring van de Burgemeester. De gemeentelijke kosten verbonden aan de gemeentelijke toetsing van het projectplan, alsmede de gemeentelijke toezichtskosten bij de uitvoering van het projectplan komen voor rekening van de exploitant. Ook in geval een gebied niet verdacht is, sluit dit geen toevaltreffers uit. Indien en voor zover ten gevolge van het onderzoek en/of aanwezigheid van niet gesprongen explosieven en/of de ruiming van niet gesprongen explosieven sprake mocht zijn van enige vertraging bij de start van en/of tijdens de bouw, is de eventueel daaruit voortvloeiende schade voor rekening van de exploitant. Voorts zijn alle kosten voor onderzoek en eventuele ruiming voor rekening en risico van de exploitant.

Groen

- 9.11 Voor wat betreft de groenvoorziening verplicht de exploitant zich de onbebouwde terreingedeelten in het plangebied die bestemd zijn om als groenvoorziening te dienen (en deel uitmaken van het openbaar gebied), in te richten op basis van een vooraf door de gemeente Nijmegen goed te keuren inrichtingsplan, dat door en voor rekening van de exploitant zal worden opgesteld. Waar mogelijk kunnen bestaande groenvoorzieningen ingepast worden.

Parkeren

- 9.12 Voor wat betreft het parkeren in het plangebied dient de exploitant zorg te dragen voor de aanleg van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voor bewoners, bezoekers en personeel een en ander conform de "beleidsregels parkeren, parkeernormen auto en fiets" vastgesteld door het college van burgemeester & wethouders op 15-12-2020 en gepubliceerd in het gemeenteblad onder nummer 2020-335687.

Openbare ruimte buiten plangebied

- 9.13 Indien en voor zover ten gevolge van de realisering van het plangebied aanpassingen in het reeds bestaande - buiten het onderhavige plangebied gelegen - openbaar gebied noodzakelijk zijn, dan wel indien er door bouwwerkzaamheden ter zake van de realisatie van het plangebied schade is ontstaan aan de in het openbaar gebied aanwezige voorzieningen die eigendom zijn van de gemeente Nijmegen, zal de exploitant deze aanpassingen en/of herstellingen voor zijn rekening en risico uitvoeren. De aanpassingen en/of herstellingen dienen te geschieden conform de ter zake gangbare en algemeen gehanteerde normen en kwaliteitseisen van de gemeente Nijmegen, Stadsbeheer of de daarvoor in de plaats tredende afdeling.

Warmtevoorziening/gas

- 9.14 Er mogen geen nieuwe gasaansluitingen worden gerealiseerd ten behoeve van het bouwplan dan wel bestaande aansluitingen worden (her)gebruikt. Exploitant is verplicht duurzame oplossingen voor de warmtevoorziening te realiseren.

Artikel 10 Kosten gemeentelijke toetsing en toezicht

De kosten van de gemeentelijke toetsing van bestekken en tekeningen alsmede de kosten van het op de uitvoering van de werken uit te oefenen gemeentelijk toezicht komen ten laste van de exploitant. Van de hier genoemde kosten vallen onder de kosten van artikel 14 onder punt 1 (gemeentelijke plankosten) uitsluitend de kosten van de gemeentelijke toetsing, een en ander met inachtneming van het bepaalde onder punt 14 laatste 2 alinea's met betrekking tot de toetsing van bestekken, alsmede de kosten van het op de uitvoering uit te oefenen toezicht.

Artikel 11 Ligging nutsvoorzieningen/vestiging recht van erfdienstbaarheid

De exploitant zal ervoor zorgdragen, dat voor het leggen, hebben en (onder)houden van de nodige nutsvoorzieningen (zoals brandkranen en openbare verlichting) bij de verkoop van de in het plan betrokken bouwterrein(en), de nodige erfdienstbaarheden worden voorbehouden, met dien verstande, dat openbare voorzieningen in principe in aan de gemeente Nijmegen in eigendom over te dragen/toebehorende gronden worden gelegd c.q. aangebracht.

Artikel 12 Vereisten ontwerpen en bestekken

De 'Regeling van de verhouding tussen opdrachtgever en adviserend ingenieur' (RVOI 2001) of de DNR wordt geacht van toepassing te zijn, voor zover het betreft de vereisten waaraan het SO, VO en DO en bestekken bij indiening ervan bij de gemeente Nijmegen dienen te voldoen.

Artikel 13 Kosten planschade en nadeelcompensatie

De in verband met of ten gevolge van het onderhavige project door de gemeente Nijmegen te betalen planschade als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 onder letter b Wro en nadeelcompensatie op basis van de Nadeelcompensatieverordening 1999 en de daarmee verband houdende onderzoeks- en procedurekosten, zullen op factuurbasis door de exploitant aan de gemeente Nijmegen worden vergoed binnen vier weken nadat de gemeente Nijmegen een dergelijke schade op basis van een onherroepelijke beschikking ter zake van planschade en/of nadeelcompensatie heeft uitgekeerd c.q. dergelijke kosten heeft voldaan.

De gemeente Nijmegen zal exploitant schriftelijk in kennis stellen van een ontvankelijke aanvraag om vergoeding van planschade en/of nadeelcompensatie. Op verzoek van de exploitant en met instemming van de aanvrager van een vergoeding van planschade en/of nadeelcompensatie kan de behandeling van een dergelijke aanvraag eventueel worden opgeschort tenzij de te vergoeden schade in der minne te schikken.

In het geval een verzoek tot vergoeding tot planschade in behandeling wordt genomen zal de gemeente Nijmegen de exploitant bij de behandeling van een dergelijke aanvraag als belanghebbende betrekken op de wijze als voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Hetzelfde is van toepassing bij de behandeling van een verzoek tot vergoeding van nadeelcompensatie.

In opdracht en voor rekening van de exploitant is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd, welke als **bijlage 10** aan deze overeenkomst is gehecht. Het voorgaande is van overeenkomstige toepassing op eventuele nadeelcompensatie (zie in dit verband ook de digitaal ter beschikking gestelde

Nadeelcompensatieverordening 1999).

Paraaf gemeente Nijmegen

def versie d.d. 29 september 20

Artikel 14 Financiële bijdrage

Ten behoeve van de realisering van het onderhavige (bouw)plan is de exploitant op grond van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening, gehouden aan de gemeente Nijmegen een bijdrage in de kosten van het in exploitatie brengen van grond(en) te betalen.

Deze bijdrage bedraagt:

1. Gemeentelijke plankosten	
2. Grondkosten ingevolge artikel 5.1 juncto 5.2, excl. belastingen	
3. Eventueel door gemeente Nijmegen uitgevoerde werkzaamheden	€ n.v.t.
4. Kosten archeologie	€ p.m.
5. Explosieven	€ p.m.
6. Kosten planschade	€ p.m.
7. Kosten nadeelcompensatie	€ p.m.
8. Kosten bovenwijkse voorzieningen	n.v.t.
9. Bovenplanse fondsbijdrage (geen structuurvisie)	n.v.t.
10. Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (geen structuurvisie)	n.v.t.
11. Vergoeding gederfde canon inkomsten	
12. Vergoeding grondkosten ingevolge artikel 4.2, incl. belastingen	-/
Totaal bedrag	
(zegge:)	euro + p.m.).

Ten aanzien van de hiervoor onder artikel 14 onder punt 1 genoemde kostencomponent is voorts het volgende van toepassing; bij de berekening is uitgegaan van een eenmalige toetsing, bestaande uit 1 voorlopige en 1 definitieve toetsing van bestek(ken) met tekeningen, alsmede twee overleg ronden, waarvoor verrekening plaatsvindt tot maximaal het overeengekomen bedrag van . Indien wijziging wordt voorgesteld van reeds goedgekeurde bestekken met tekeningen zal verrekening plaatsvinden van de alsdan opnieuw te maken toetsingskosten, welke in onderling overleg worden geregeld, een en ander op basis van de voor het personeel van de gemeente van toepassing zijnde (uur)tarieven. Partijen zullen hierover eerst in overleg treden.

Er wordt afgezien van het verhalen van kosten die samenhangen met het verplaatsen van de in het exploitatiegebied aanwezige praktijk voor fysiotherapie (onderhandelingen/afkoop beëindigen recht van erfpacht, verplaatsing en sloop) aangezien alle kosten (en werkzaamheden) van die verplaatsing door en voor rekening van exploitant komen.

Tot slot worden er ook geen kosten verhaald voor de aanleg en inrichting van het totale openbaar gebied binnen het exploitatiegebied en de aanheling ervan op het bestaande gebied, omdat ook deze kosten (en werkzaamheden) door en voor rekening van exploitant komen.

Paraaf gemeente Nijmegen

def versie d.d. 29 september 2021

Artikel 15 Betalingstermijnen

15.1 De betaling van de onder artikel 14 onder punt 1 en 11 genoemde bedragen, met uitzondering van de koopsom van gronden die bij notariële overdracht dienen te worden voldaan, zal plaatsvinden in 3 termijnen en dient te geschieden binnen een maand nadat de gemeente Nijmegen de exploitant, onder toezending van de betreffende nota, schriftelijk in kennis heeft gesteld, dat zij tot betaling dient over te gaan.

Deze kennisgeving zal geschieden:

1^e termijn, groot [REDACTED]

binnen een maand nadat het College van Burgemeester en Wethouders heeft besloten de onderhavige overeenkomst aan te gaan.

2^e termijn, groot [REDACTED]

binnen een maand na de datum waarop de planologische basis voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor het plangebied onherroepelijk is of indien de notariële akte van de eigendomsoverdracht als bedoeld in artikel 5.1 eerder plaatsvindt, gelijktijdig met die eigendomsoverdracht.

3^e termijn, groot [REDACTED]

een half jaar nadat de onherroepelijke planologische basis voor het afgeven van de omgevingsvergunning voor het plangebied onherroepelijk is..

15.2 Indien geen betaling plaatsvindt binnen de hiervoor onder lid 1 gestelde termijnen, heeft de gemeente Nijmegen de vrijheid de eerder genoemde bedragen te herzien. In dat geval zal eveneens de wettelijk geldende (boete)rente voor handelstransacties verschuldigd zijn tot aan het tijdstip waarop de betaling plaatsvindt.

Artikel 16 Zekerstelling

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de financiële verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 14 is de exploitant verplicht tegelijk met de ondertekening van deze overeenkomst een concerngarantie tot het bedrag van

[REDACTED] bij de gemeente Nijmegen te deponeren.

Deze concerngarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en haar geldigheid te behouden totdat aan alle financiële verplichtingen is voldaan, inclusief die welke kunnen voortvloeien uit artikel 6.1 Wro.

Derhalve ook gedurende de wettelijke termijn als bedoeld in artikel 6.1 punten 4 en 5 Wro plus de termijn totdat op het verzoek op tegemoetkoming in schade, eventueel tot in hoogste ressort, is beslist. Voorts dient de concerngarantie de bepaling te bevatten, dat het concern op eerste verzoek van de gemeente het bedrag van de garantie aan de gemeente zal uitkeren.

Het bedrag waarvoor de concerngarantie is afgegeven kan worden verlaagd indien en voor zover door de exploitant betalingen zijn gedaan.

Artikel 17 Planologische medewerking

17.1 De gemeente Nijmegen is bereid tot het voeren van een voor de realisering van onder artikel 2 omschreven (bouw)plan noodzakelijke planologische procedure, als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro. Eventueel stelt de gemeente Nijmegen ingevolge artikel 6.12 lid 1 Wro een exploitatieplan vast.

Paraaf gemeente Nijmegen

def versie d.d. 29 september 2021

Gedurende de behandeling van het verzoek tot planologische medewerking kan blijken

dat nog (nader) onderzoek noodzakelijk is of er bijzondere procedures van toepassing

zijn, welke een voorwaarde zijn voor medewerking aan het verzoek. De kosten van

(nader) onderzoek en bijzondere procedures komen voor rekening van de exploitant.

De noodzaak om extra kosten te maken zoals bedoeld in dit lid zal gemotiveerd kenbaar

worden gemaakt aan exploitant. Exploitant dient deze kosten vooraf goed te keuren.

17.2 De gemeente Nijmegen zich zal inspannen om de procedure voor de planologische maatregel, met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke termijnen en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden zo snel mogelijk te voltooien.

17.3 Indien in het kader van de in het vorige lid bedoelde procedure voor de planologische maatregel op het moment van vaststelling van de planologische maatregel en eventueel het exploitatieplan, het moment van herziening van dat exploitatieplan dan wel vanwege een gerechtelijke uitspraak strijdigheid mocht ontstaan met een of meer bepalingen in deze overeenkomst, zullen de overige bepalingen van deze overeenkomst volledig van kracht blijven, en zullen partijen in overleg treden teneinde tot overeenstemming te komen over een alternatieve bepaling voor de bepaling(en) die als ongeldig, onuitvoerbaar, nietig of vernietigbaar is (zijn) aangemerkt. De eventuele kosten en schaden welke hieruit mochten voortvloeien zijn voor rekening en risico van de exploitant.

17.4 De in deze overeenkomst omschreven inspanningsverplichtingen van de gemeente Nijmegen laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente Nijmegen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de gemeente Nijmegen gebonden is aan haar publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de wet, andere voorschriften en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Indien en voor zover deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid er toe leidt dat de gemeente Nijmegen genoodzaakt is om te handelen in strijd met de hiervoor bedoelde inspanningsverplichtingen, dan zal dat handelen niet leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van de gemeente Nijmegen. Onder meer kan de gemeente Nijmegen niet aansprakelijk gesteld worden voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties.

Artikel 18 Communicatie, Informatie en Participatie

18.1 De exploitant verplicht zich de gemeente Nijmegen regelmatig te informeren over de voortgang van de werkzaamheden en over eventueel noodzakelijke aanpassingen/bijstellingen in de fasering van de planvorming.

18.2 Exploitant is verplicht om zelf en voor zijn rekening de communicatie over het plan, waaronder nadrukkelijk de aanleg en inrichting van het openbaar gebied, actief naar en met de omgeving (wijk en wijknetwerk) te bespreken, een en ander in afstemming met de gemeente. De communicatie in het kader van de bestemmingsplanprocedure vindt plaats door de gemeente Nijmegen.

- Partijen stellen elkaar op de hoogte van komende communicatie-uitingen.

Paraaf gemeente Nijmegen

Pa

def versie d.d. 29 september 2021

- 18.3 De gemeente Nijmegen verplicht zich één of meer medewerkers vanuit de gemeente Nijmegen aan te wijzen die zullen zorgdragen voor de begeleiding voor de gemeentelijke procedure ten behoeve van het (bouw)plan totdat de benodigde omgevingsvergunning is aangevraagd en voor de participatie met de omgeving. De gemeente Nijmegen wijst hiertoe op verzoek van de exploitant een projectleider aan, die zo nodig een gemeentelijk projectteam zal formeren waarin de verschillende gemeentelijke vakdisciplines zijn vertegenwoordigd. De exploitant stelt een eigen projectteam aan voor (nadere) planvorming, dit voor zover nodig in goed onderling overleg met andere door de exploitant bij de planontwikkeling en planrealisatie betrokken derden. De gemeentelijk projectleider begeleidt de planontwikkeling van de exploitant binnen het hiervoor geschetste kader.
- 18.4 De door de gemeente Nijmegen in verband met de uitvoering van deze overeenkomst ten behoeve van het nieuwbouwproject te verrichten begeleidingswerkzaamheden omvatten: het (voor)toetsen en begeleiden van de bouwplannen, sloopplannen (SO, VO, DO) en het inrichtingsplan tot de aanvraag voor de omgevingsvergunning, het opstellen van het bestemmingsplan, het opstellen van een planning met betrekking tot de verschillende toetsmomenten, het opstellen van een programma van eisen met betrekking tot archeologie, alsmede de coördinatie tussen de gemeente Nijmegen en de exploitant.

Artikel 19 Oplevering (openbare) werken

De oplevering van de (openbare) werken door de exploitant in het plangebied bestaat uit twee fasen:

1. De eerste oplevering aan de gemeente Nijmegen van de (openbare) werken zal plaatsvinden binnen drie maanden nadat het bouwplan is opgeleverd. In voorafgaand overleg tussen exploitant en gemeente kan eventueel in deelfasen worden opgeleverd indien dat noodzakelijk is in verband met de benodigde (gedeeltelijke) sloop van de bestaande opstallen na realisatie van de nieuwbouw en verhuizing van de bestaande ondernemers.
2. De tweede oplevering aan de gemeente Nijmegen geschiedt na afloop van de volgende onderhoudstermijnen, te weten:
 - a. Er geldt een onderhoudstermijn van zes maanden (gerekend vanaf de eerste oplevering) voor wegen, rioleringen c.a., parkeerplaatsen, andere verhardingen en opstallen;
 - b. Er geldt een onderhoudstermijn van twaalf maanden (gerekend vanaf de eerste oplevering) voor openbare (nieuwe) groenvoorzieningen.

Van beide opleveringen zal een proces-verbaal worden opgemaakt. De exploitant zal binnen deze onderhoudstermijnen ontstane gebreken op eerste aanzegging van de gemeente Nijmegen voor eigen rekening herstellen.

Paraaf gemeente Nijmegen

def versie d.d. 29 september 2021

Artikel 20 Bodemverontreiniging

20.1 Ten aanzien van de onder artikel 4 genoemde aan de gemeente Nijmegen over te dragen grond verklaart de exploitant dat omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen voor de eigendomsoverdracht een verkennend onderzoek conform NEN 5740 en een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 en eventueel een nader onderzoek zal worden verricht. De gemeente Nijmegen heeft het recht een contra-expertise te laten uitvoeren. De resultaten van deze onderzoeken zullen worden vastgelegd in een aan de akte te hechten rapport.

20.2 Indien op basis van de door de exploitant uitgevoerde onderzoeken dan wel de door de gemeente Nijmegen uitgevoerde contra-expertise of op een andere wijze tot het moment van het passeren van de overdrachtsakte zou blijken dat zich in de grond nog dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn, is de exploitant verplicht tot sanering over te gaan.

De resultaten van een dergelijke sanering dienen te worden vastgelegd in een evaluatierapport en/of formulier, dat ter instemming aan het bevoegd gezag overlegd dient te worden. Een exemplaar van het evaluatierapport en/of formulier, waarmee het bevoegd gezag heeft ingestemd zal aan de akte worden gehecht.

20.3 De exploitant verklaart hierbij dat zij, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan de exploitant bekend is, geen reden heeft om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich nog in de grond zouden kunnen bevinden.

Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

20.4 Ten aanzien van de onder artikel 5 genoemde aan de exploitant over te dragen grond gelden dezelfde regels als hierboven vermeld.

Artikel 21 Kettingbeding

De exploitant of opvolgende verkrijger is verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding de bij deze overeenkomst onder de artikelen 2.2, 2.3, 2.4 en 2.5 en 22 leden 2 en 3 gemaakte bedingen, alsmede dit beding in de akte van vervreemding van toepassing te verklaren en voor en namens de gemeente Nijmegen aan te nemen.

Paraaf gemeente Nijmegen

Pa

def versie d.d. 29 september 2021

Artikel 22 Boetebeding

- 22.1 Indien de exploitant tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst jegens de gemeente Nijmegen en de naleving daarvan gedurende acht (8) dagen nadat de exploitant in gebreke is gesteld, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, verbeurt de exploitant jegens de gemeente Nijmegen, ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet, een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van € 25.000,00 voor elke maand of gedeelte daarvan gedurende welke de exploitant tekortschiet.
- 22.2 Indien de opvolgende verkrijger(s) tekortschiet(en) in de nakoming van de onder de artikel 21 omschreven verplichtingen jegens de gemeente Nijmegen en de naleving daarvan gedurende acht (8) dagen nadat hij/zij in gebreke is gesteld, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, verbeurt hij/zij jegens de gemeente Nijmegen, ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet, een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van € 10.000,00 voor elke maand of gedeelte daarvan gedurende welke hij/zij tekortschiet. Indien de opvolgende verkrijger(s) tekortschiet(en) in de nakoming van de onder de artikel 2.2, 2.3 en 2.4 omschreven verplichtingen jegens de gemeente Nijmegen en de naleving daarvan dan is het boetebeding als bedoeld in artikel 2.5 van toepassing.
- 22.3 De tekortschietende partij verbeurt de boete ongeacht of na de ingebrekestelling nakoming wordt gevorderd. De gemeente Nijmegen heeft het recht binnen een jaar na de ingebrekestelling (verdere) schadevergoeding van de tekortschietende partij te vorderen, ongeacht of de boete is verbeurd of niet en ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet.

Artikel 23 Nota's en regelingen

Exploitant is ermee bekend dat de nota's, regelingen en andere documenten, waarnaar in deze overeenkomst wordt verwezen en die digitaal aan de exploitant ter beschikking worden gesteld, gelden op het moment van het sluiten van de onderhavige overeenkomst. Exploitant verplicht zich bij de uitvoering van deze overeenkomst genoemde dan wel de daarvoor in de plaats tredende nota's, regelingen en documenten in acht te nemen.

Artikel 24 Ontbindende voorwaarde

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat geen planologische basis (planologische maatregel en/of eventueel exploitatieplan) voor de afgifte van de omgevingsvergunning mocht worden verkregen. In dat geval is de exploitant verplicht, onder aftrek van de reeds aan de gemeente betaalde kosten, alle kosten te vergoeden die de gemeente Nijmegen tot dan toe ten behoeve van de realisering van het onderhavige (bouw)plan heeft gemaakt.

Artikel 25 Overdracht rechten

De rechten uit deze overeenkomst zijn slechts met schriftelijke instemming van de gemeente Nijmegen overdraagbaar en verpandbaar, aan welke instemming voorwaarden kunnen worden verbonden. Behoudens het in de vorige volzin bepaalde, kunnen derden geen enkel recht aan deze overeenkomst ontfangen.

Paraaf gemeente Nijmegen

Paraaf

def versie d.d. 29 september 2021

Artikel 26 Hoofdelijkheid

Indien deze overeenkomst wordt aangegaan met twee of meer (rechts-)personen, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die bij deze overeenkomst zijn gesteld.

De bij deze overeenkomst voor de exploitanten gestelde verplichtingen zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.

Artikel 27 Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen tussen partijen worden beslecht door de bevoegde rechter te Arnhem.

Artikel 28 Bijlagen

De bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen, alsmede de documenten waarnaar wordt verwezen of die digitaal ter beschikking zijn gesteld, maken onverbrekkelijk deel uit van deze overeenkomst. Deze bijlagen/documenten zijn eveneens door ondertekening van deze overeenkomst voor akkoord ondertekend. De bijlagen/documenten bestaan uit:

Bijlagen:

1. Situatietekening exploitatiegebied met nummer 564975 d.d. @
2. Kenmerken levensloopgeschikt
3. Schetsontwerp/verkavelingsplan van het bouwplan d.d. 14 april 2021
4. Situatietekening overdracht toekomstig openbaar gebied met nummer 567770 d.d.@
5. Model (aan)koopovereenkomst openbaar gebied
6. Situatietekening grondoverdracht door gemeente aan exploitant met nummer 564960 d.d. @
7. Model (ver)koopovereenkomst
8. Algemene Verkoopvoorwaarden (AVGN 2020)
9. Formulier "melding aanbesteding inrichting openbaar gebied" (op later moment toe te voegen)
10. Planschaderisico-onderzoek (op later moment toe te voegen)

Documenten die digitaal aan exploitant ter beschikking zijn gesteld:

11. Handboek inrichting openbare ruimte, te raadplegen via <http://nijmegen.hior.nl>
12. Nota afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer d.d. maart 2013
13. "Beleidsregels parkeren, parkeernormen auto en fiets" vastgesteld door het college van burgemeester & wethouders op 15-12-2020
14. Nadeelcompensatieverordening 1999

In drievoud ondertekend

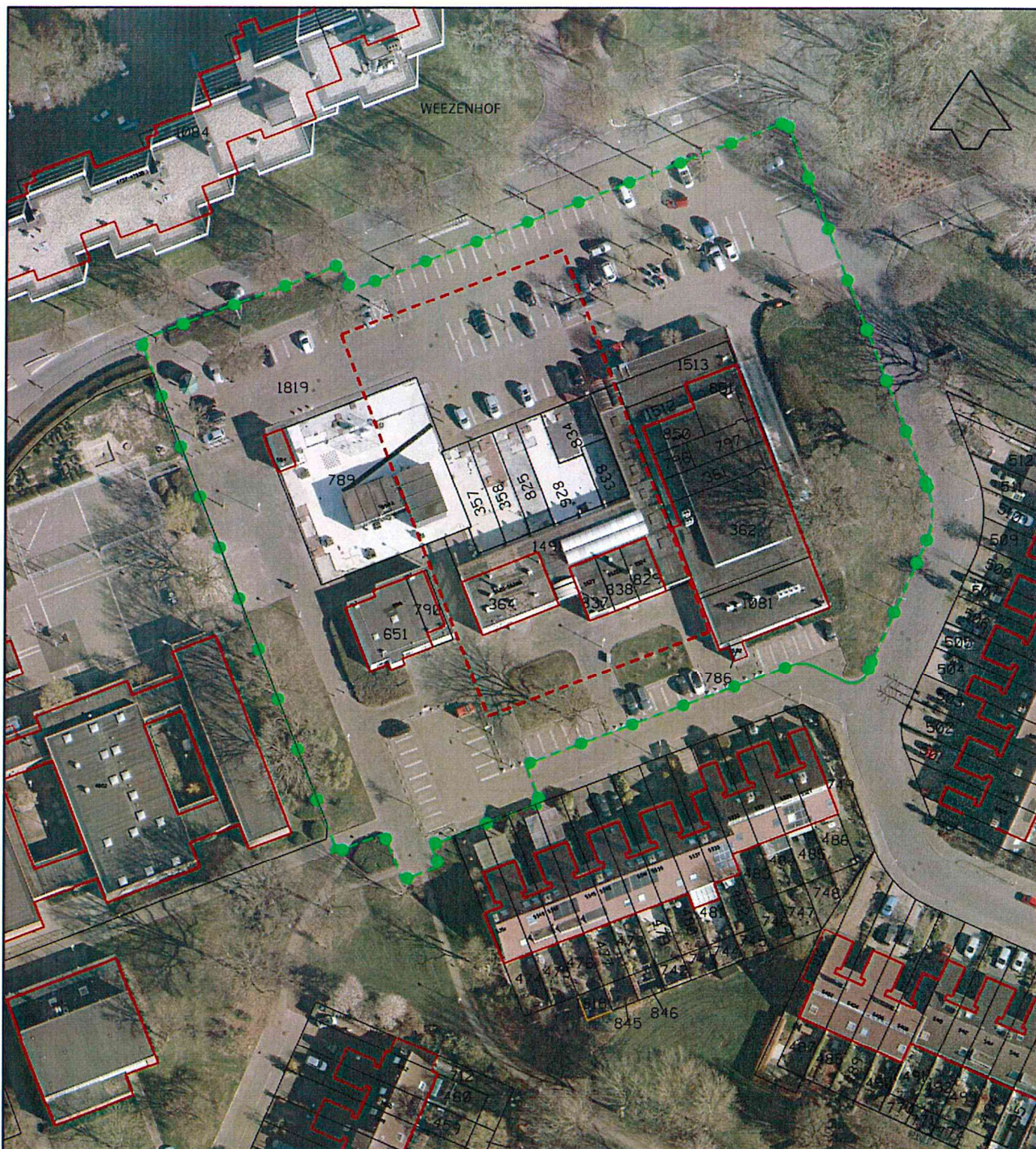
op 25 oktober 2021

op 29-9-2021

De gemeente Nijmegen

De exploitant

def versie d.d. 29 septem



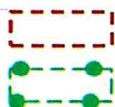
Nijmegen

Afdeling PIF

Basis en Geoinformatie

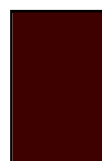
Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen

Winkelcentrum Weezenhof



bouwplan

exploitatiegebied



Aanmaakdatum	Tekenaar	
16-02-2021		
Datum	Wijziging tekening	
Datum	Akkoord	Stadium
		Concept
Tekeningnummer:		564975
Bestandsnaam:	564975.dgn	
Versie :	3	

Schaal:	Formaat:	Projectnummer:	Bestek:	Aantal bladen:
1 : 1000	A4			

Richtlijnen voor levensloopgeschikte woonruimten en rolstoelgeschikte woonruimten (artikel 8, lid 2 en lid 3 Huisvestingsverordening Nijmegen 2017)

Levensloopgeschikte woonruimten

1. Goed bereikbare entree

- a. De entree van de woonruimte dient goed bereikbaar te zijn, dat wil zeggen dat een bewoner/ bezoeker die gebruik maakt van loophulpmiddelen de woning goed moet kunnen gebruiken:
- b. De toegangsroute naar een woning dient verhard en voldoende stroef te zijn
- c. Breedte van de toegangsroute dient groter dan 900 mm te zijn
- d. Hoogteverschil dient kleiner dan 250 mm te zijn, te overbruggen met helling niet steiler dan 1:12
- e. De toegangsroute naar een woongebouw dient verhard en voldoende stroef te zijn
- f. Breedte van de toegangsroute groter dan 1200 mm
- g. Hoogteverschil tussen 250 en 500 mm, te overbruggen met een helling niet steiler dan 1:12
- h. Hoogteverschil vanaf openbare weg mag niet meer zijn dan 500 mm
- i. Bij appartementen dient een lift aanwezig te zijn voor woonruimten die niet op de begane grond liggen.
- j. Aan de buitenzijde van de voordeur dient een vrije ruimte van minimaal 1200 x 1200 mm te zijn, op waterpas niveau. Aan de binnenzijde minimaal 1200 mm breed en 1500 mm diep met ruimte voor een garderobe.

2. Indeling

Alle primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer) dienen op één bouwlaag te liggen. Als er verblijfsruimten op meer dan één bouwlaag liggen, zijn ze onderling verbonden door een veilige trap. Als de primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer) op meer dan één bouwlaag liggen, moet tevens de mogelijkheid aanwezig zijn om een traplift aan te brengen.

3. Drempels en draaicirkels

- a. In de woonruimte zijn lage (max. 20 mm) of geen drempels. Dat geldt ook voor de toegangsdeuren tot de woonruimte of het woongebouw (in het geval van appartementen e.d.).
- b. Als dat laatste niet mogelijk is, dienen hogere drempels door een hellingbaan te worden overbrugd.
- c. De afmetingen van de keuken, hoofdslaapkamer en badkamer dienen zodanig te zijn dat een draaicirkel van 1200 mm mogelijk is.
- d. In het geval van een afzonderlijk toilet dient de toegangsdeur bij voorkeur haaks op de lengterichting van de toiletpot te staan.

4. De vertrekken

- a. Voor alle vertrekken geldt dat alle deurposten minimaal 750 mm breed zijn.
- b. Een woonruimte van minimaal 19 m² en een breedte van minimaal 3,30 m, ruimte voor zitten en eten, voldoende vrij uitzicht.
- c. Een privé buitenruimte (balkon, terras) van minimaal 2000 x 1200 mm, met de bereikbaarheid conform punt 1c.
- d. Een open of gesloten keuken met een aanrechtlengte van bij voorkeur 2400 mm en een vrije ruimte achter het aanrecht van minimaal 1200 mm diep.



- e. Een hoofdslaapruimte van minimaal 10 m², een breedte van minimaal 2700 mm, een vrije bewegingsruimte aan minimaal één lange zijde van een tweepersoonsbed en naar een garderobe kast van minimaal 800 mm.
 - f. Een badruimte met een bij voorkeur drempelloze douche, wastafel en toilet, en antislipvloer.
 - g. Wanneer sprake is van drie of meer slaapkamers een apart tweede toilet van minimaal 1100 mm x 850 mm.
5. Indien sprake is van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen de volgende voorzieningen te worden getroffen:
- a. De aanwezigheid van een intercom/videofoon.
 - b. Een goede verlichting in de hal, trappenhuizen, bergingen, enz.
 - c. Een goed voor rollatorgebruikers bereikbare entree.
 - d. Een goed voor rollatorgebruikers bereikbare berging.
 - e. Bij de entree van het woongebouw een vrije ruimte aan de buitenzijde van minimaal 1500 mm x 1500 mm, op waterpas niveau.
 - f. In de entreehal een vrije ruimte van 1500 x 1500 mm excl. een vaste zitplaats voor 2 personen
 - g. Een lift met een binnenbreedte van minimaal 900 mm breed en 1300 mm diep, met schuifdeur of automatische deur .
 - h. Verkeersruimten (gangen, galerijen e.d.) van minimaal 1200 mm breed.
 - i. Licht of elektrisch bedienbare deuren van minimaal 800 mm breed en drempelloos dan wel met een lage drempel.
 - j. Een stalling en oplaadpunt voor een scootmobiel.
6. In de woonruimte dient voldoende comfort (binnenklimaat) te zijn. Indien sprake is van een woongebouw dient dit gebouw voldoende veiligheid (sociale veiligheid, valveiligheid) binnen en buiten de woonruimte te bieden.
7. Corporaties kunnen overeenkomstig certificaat A (rollatorgeschikt) van het Handboek WoonKeur Bestaande Bouw aanvullende eisen stellen.

Rolstoelgeschikte woonruimten

Naast de hierboven voorschriften voor levensloopgeschikte woningen gelden voor rolstoelgeschikte woonruimten de volgende aanvullende voorschriften:

1. Goed bereikbare entree
 - a. De bezoekbaarheid van de woning dient goed te zijn, dat wil zeggen dat een bewoner/bezoeker die gebruik maakt van een rolstoel de woning goed moet kunnen gebruiken.
 - b. Aan de buitenzijde van de voordeur dient een vrije ruimte van minimaal 1500 mm x 1500 mm te zijn, op waterpas niveau. Aan de binnenzijde eveneens minimaal 1500 mm x 1500 mm diep met ruimte voor een garderobe.
2. De vertrekken
 - a. Een privé buitenruimte (balkon, terras) van minimaal 2000 mm x 1500 m.
 - b. Een hoofdslaapruimte van minimaal 12 m², een breedte van minimaal 3000 mm, een vrije bewegingsruimte aan minimaal één lange zijde van een tweepersoonsbed en naar een garderobe kast van minimaal 900 mm;
 - c. De afmetingen van de keuken, hoofdslaapkamer en badkamer dienen zodanig te zijn dat een draaicirkel van 1500 mm mogelijk is.
 - d. Het aanrecht dient onderrijdbaar en nastelbaar te zijn voor iemand in een rolstoel.
 - e. Een badruimte met extra ruimte in voor de grotere draaicirkel van een rolstoel en extra parkeer ruimte naast closet en douchezitje.

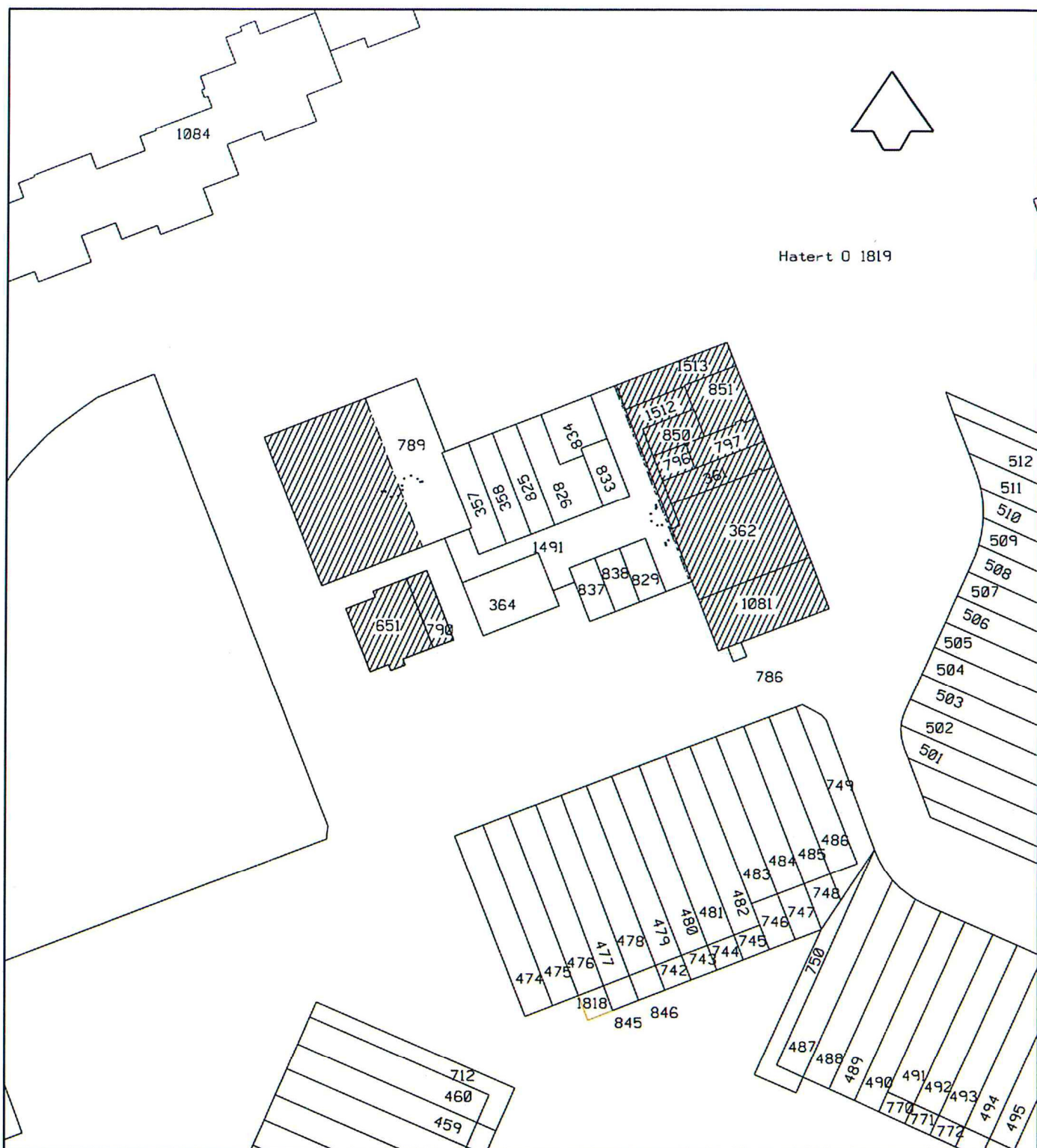


In het geval van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen dat alle deuropeningen minimaal 850 mm breed en drempelloos te zijn. Indien dit niet anders kan, dient een drempel max. 20 mm hoog te zijn).

3. Indien sprake is van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen de volgende voorzieningen te worden getroffen:
- a. Een goed voor rolstoelgebruikers bereikbare berging met een bergingsgang van minimaal 1100 mm breed.
 - b. Verkeersruimten (gangen, galerijen e.d.) van minimaal 1500 mm breed.
 - c. Bij voorkeur licht of elektrisch bedienbare deuren van minimaal 850 mm breed en drempelloos.



[illegible]



Nijmegen

Afdeling PIF

Basis en Geoinformatie

Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen

Aanmaakdatum	Tekenaar	
19-07-2021		
Datum	Wijziging tekening	
Datum	Akkoord	Stadium
		Concept
	nummer:	567770

De exploitant draagt over aan de gemeente Nijmegen in volle eigendom, de tot openbaar gebied bestemde en ingerichte plandelen mét de daarop aangelegde voorzieningen, deel uitmakende van (een gedeelte van) de percelen, thans kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie O, 651, 790, 789 (gedeeltelijk), 1513, 1512, 850, 851, 796, 797, 361, 362, 1081, 1491 (gedeeltelijk). ter gezamenlijke groote van ca. 1959m² gelegen aan de Weezenhof te Nijmegen.

Schaal:	Formaat:	Projectnummer:	Bestek:	Aantal bladen:	Bestandsnaam:	567770.dgn
1 : 1000	A4				Versie :	1

**KOOPOVEREENKOMST VOOR DE AANKOOP VAN
ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE NIJMEGEN**

Plangebied :

Verkoper :

De ondergetekenden:

1. Mandaat: De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Nijmegen, gevestigd aan de Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen, op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019, in deze tot besluitvorming gemachtigd en vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] in zijn functie als afdelingshoofd, hierna te noemen: Koper of de Gemeente,

Of

Collegebesluit: De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Nijmegen, gevestigd aan de Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen, op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019, rechtsgeldig vertegenwoordigd door, in zijn functie van, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van ..., nummer ..., hierna: Koper of de Gemeente,

2. Verklaart te hebben gekocht van de heer....., geboren op te en mevrouw....., geboren op te, (beiden) wonende te....., hierna te noemen: Verkoper

Of

verklaart te hebben gekocht van de besloten vennootschap* B.V., statutair gevestigd te(postadres:, te.....), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer..... (Bijlage 1: uittreksel Kamer van Koophandel d.d. 2021), in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/gezamenlijk* bevoegd bestuurder/bestuurders*, de heer/mevrouw..., geboren op ...(dag).....(maand) 19.....(jaartal) te (plaats) en zich legitimerende met zijn/haar Nummer..... geldig tot....., hierna te noemen: Verkoper,

Koper/Gemeente en Verkoper worden samen genoemd: Partijen,

hebben in aanmerking genomen dat:

- a. Verkoper eigenaar is van gelegen aan de te
- b. in verband met de (her-)ontwikkeling van de Gemeente de wens heeft over te gaan tot verwerving van het perceel (met opstallen) gelegen aan de
- c. Partijen sinds enige tijd hebben gesproken over de mogelijke verwerving van het perceel/object aan de ...;
- d. Partijen overeenstemming hebben bereikt over de aan- en verkoop daarvan (ter voorkoming van onteigening;)
- e. (aanvullen)
- f. (aanvullen)
- g. Bibob-bepaling (aanvullen tekst)

Verkoper en Koper, waar het Koper 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 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

1. Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt, (een gedeelte van) het perceel plaatselijk bekend aan de te en kadastraal bekend gemeente....., sectie ..., nummer....., ter grootte van circa.... m², ter precieze grootte als na kadastrale opmeting zal blijken en hierna te noemen: het Verkochte, een en ander zoals vermeld op de mede in het Kadaster in te schrijven en aan deze overeenkomst gehechte situatietekening met nummer , versie..., goedgekeurd d.d. 2021 (**bijlage 2**).

Artikel 3 Koopsom

De koopsom voor het Verkochte bedraagt € inclusief alle vergoedingen in welke vorm en hoe ook genaamd. (Zegge: euro)

Artikel 4 Notariële akte van levering

1. De voor de eigendomsoverdracht vereiste notariële akte van levering zal worden gepasseerd ten overstaan van één van de notarissen van notariskantoor Hekkelman te Nijmegen en wel binnen vier weken na het tot stand komen van deze overeenkomst.

Of

Voorkeur: De voor de eigendomsoverdracht vereiste notariële akte van levering zal worden gepasseerd ten overstaan van één van de notarissen van notariskantoor Hekkelman te Nijmegen op.... Datum 2021 of zoveel eerder of later als partijen gezamenlijk overeenkomen.

2. In geval van koop van een gedeeltelijk kadastraal perceel geeft de Gemeente tijdig vóór het passeren van de akte op kosten van de Gemeente opdracht voor het afsplitsen van het kadastrale perceel waarbij het kadaster aan het Verkochte een nieuw definitief perceelnummer toekent.
3. Kosten en rechten verbonden aan deze overeenkomst en de eigendomsoverdracht zijn voor rekening van Koper. De kosten van doorhaling van eventueel ten laste van Verkoper gevestigde hypotheek komen voor rekening van Verkoper.

Artikel 5 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 akte ingeschreven in het kadaster in Register Hypotheken 4 op (datum)..... deel onder nummer
2. Koper aanvaardt al de in lid 1 bedoelde lasten en beperkingen. Koper aanvaardt uitdrukkelijk geen lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen in welke vorm en onder welke benaming dan ook anders dan die kenbaar zijn uit de openbare registers.

Artikel 6 Milieukundige onderzoeken

Koper heeft ten aanzien van de aanwezigheid van voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Verkochte een verkennend bodemonderzoek *conform NEN 5740 en/of verkennend onderzoek naar het voorkomen van asbest* conform NEN 5707 en/of een onderzoek naar PFAS* laten uitvoeren. De resultaten van dit/deze onderzoek(en) zijn vastgelegd in het/de rapporten d.d. 2021, uitgevoerd door en met projectnummer
Partijen verklaren in het bezit te zijn van dit/deze rapport(en) en met de inhoud daarvan bekend.

Op basis van het/de in lid 1 genoemde rapport(en) verklaart de Koper het Verkochte wat betreft de milieutechnische bodemgesteldheid te aanvaarden in de staat waarin het zich ten tijde van het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt.



Artikel 7 Staat van aflevering en garantieverklaringen van Verkoper

1. Het Verkochte wordt afgeleverd in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het tot stand komen van deze overeenkomst.
2. Per datum van aktepassering behoudt Verkoper wel/niet het voortgezet gebruik (Alleen indien afgesproken, zie art. 11.) om niet en voor eigen rekening en risico van het Verkochte tot Dit voortgezet gebruik is persoonlijk en kan niet aan anderen worden overgedragen. Uiterlijk op zal Verkoper het Verkochte geheel ontruimd, vrij van huur, pacht of andersoortig gebruiksrecht en zonder recht op verdere vergoedingen in welke vorm en/of van welke aard dan ook aan Koper opleveren. (voorkeur: voortgezet gebruik opnemen in bijzondere bepalingen)
3. Verkoper staat er voor in dat het Verkochte bij de aflevering leeg en ontruimd is, ontdaan van puin, glas, asbest en overige ongerechtigheden op en in de bodem, met uitzondering van de aanwezige opstallen en verhardingen.
4. Het Verkochte wordt in eigendom overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
5. 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.
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 8 Informatieplicht Verkoper, onderzoeksplicht Koper

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat Verkoper er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht.

Artikel 9 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

1. Het Verkochte blijft tot en met de dag van de aflevering voor risico van Verkoper in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper. (verplichting tot verzekering te hebben tot risico overgang feitelijke aflevering)
2. Indien het Verkochte tussen het tijdstip van het sluiten van deze koopovereenkomst en het moment van passeren van de akte van levering in meer dan geringe mate wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen één week na het bekendmaken van het onheil aan Koper, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van het passeren van de akte van levering:
 - Koper verklaart uitvoering van deze overeenkomst te verlangen, in welk geval Verkoper –zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom– het Verkochte aan Koper aflevert in de staat waarin het zich dan (dus mét schade) bevindt, met alle rechten welke Verkoper inzake het onheil – op grond van verzekering, of anderszins– ten opzichte van derden toekomen, dan wel:
 - Verkoper verklaart de schade binnen vier weken ná het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval het passeren van de akte van levering zo nodig wordt uitgesteld tot de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken; vindt herstel niet naar behoren plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden.



3. Indien het Verkochte tussen het moment van passeren van de akte van levering en het tijdstip van aflevering in meer dan geringe mate wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, zal Verkoper Koper hiervan binnen zeven dagen na het onheil schriftelijk in kennis stellen door middel van een aangetekend schrijven. Na het ontvangen van deze kennisgeving zal de Koper binnen twee weken: aan de Verkoper laten weten dat deze laatste het Verkochte bij de aflevering mag afleveren in de staat waarin het zich dan (dus mét schade) bevindt met alle rechten welke verkoper inzake het onheil –op grond van verzekering, of anderszins– ten opzichte van derden toekomen, dan wel: de Verkoper laten weten dat Verkoper het Verkochte voor zijn rekening dient te herstellen. In dit geval rust op de Verkoper de plicht het Verkochte zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval vóór het overeengekomen moment van aflevering te herstellen. Mocht als gevolg van een korte termijn tussen het plaatsgevonden onheil en het overeengekomen moment van aflevering herstel binnen die termijn niet mogelijk zijn, dan zal het overeengekomen moment van aflevering worden uitgesteld tot het moment dat herstel wel naar behoren heeft plaatsgevonden.
4. De Verkoper is verplicht om Koper onmiddellijk in kennis te stellen van beschadiging of (gedeeltelijk) verloren gaan van het Verkochte.

Artikel 10 Baten en lasten

Alle lasten blijven voor rekening van Verkoper tot en met de dag van het passeren van de akte van levering.
Of

vervaldag (tekst aanvullen)

Artikel 11 Bijzondere voorwaarden voortgezet gebruik (Optioneel)

1. Het is de Verkoper toegestaan het voortgezet gebruik eerder dan de hiervoor vermelde datum op te zeggen, in welk geval hij zulks schriftelijk en met inachtneming van een termijn van een maand aan de Koper kenbaar zal maken.
2. Het voortgezet gebruik komt uitsluitend en alleen toe aan de Verkoper overeenkomstig de huidige bestemming. Het voortgezet gebruik is derhalve niet voor overdracht vatbaar.
3. Het voortgezet gebruik eindigt ook, zonder dat opzegging behoeft plaats te vinden en zonder recht op enigerlei schadevergoeding, indien de Verkoper, door welke oorzaak dan ook, blijvend niet in staat is het gebruik overeenkomstig de huidige bestemming uit te oefenen en voorts in geval de Verkoper in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of onder curatele wordt gesteld.
4. Gedurende de periode dat het gebruiksrecht voortduurt, is het de Koper en door Koper aangewezen derden toegestaan om, na overleg met de Verkoper, het Verkochte te betreden voor het (doen) uitvoeren van werkzaamheden van beperkte omvang gericht op onder meer landmeetkundige zaken, grond mechanisch onderzoek, milieuonderzoek(en) en dergelijke die koper noodzakelijk acht
5. De Verkoper is gedurende de periode van voortgezet gebruik gerechtigd tot de natuurlijke vruchten van het Verkochte. Het is de Verkoper wel toegestaan kleine verbeteringen of veranderingen aan het Verkochte aan te brengen, voor zover deze noodzakelijk zijn in het kader van normaal gebruik.. Het is de Verkoper zonder schriftelijke toestemming van de Koper niet toegestaan andere wijzigingen aan te brengen, zoden af te steken of zand, grind, klei of veen en dergelijke af te graven. Aangebrachte verbeteringen en/of veranderingen zullen nimmer aanleiding zijn tot enige vergoeding door de Koper. De Verkoper is aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade ten gevolge van het voortgezet gebruik. Koper is niet aansprakelijk voor schade van de verkoper in verband met het gebruik van het Verkochte, ook niet indien dit het gevolg is van de staat van het Verkochte. Indien het Verkochte voor het beoogde gebruik ongeschikt wordt, bestaat voor de Koper geen verplichting om het wederom geschikt te maken. Het voortgezet gebruik eindigt dan, tenzij de Verkoper het Verkochte op zijn eigen kosten wederom geschikt maakt.



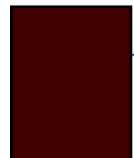
6. De Verkoper zal op het Verkochte slechts gewasbeschermingsmiddelen, meststoffen en/of andere hulpstoffen toepassen voor zover publiekrechtelijk niet verboden en (naar algemene normen) aanvaard is en ook overigens het voortgezet gebruik op deugdelijke wijze uitoefenen. De Verkoper verklaart tijdens het voortgezet gebruik geen handelingen te zullen verrichten of dulden die tot bodem- of grondwaterverontreiniging (kunnen) leiden.
7. Op korte termijn voor het eindigen van het voortgezet gebruik heeft de Koper het recht om op eigen kosten wederom een bodem- en grondwateronderzoek op verontreiniging te doen uitvoeren. Indien uit dit tweede onderzoek mocht blijken dat sprake is van een (toename van) verontreiniging(en), zal de Verkoper hiervoor aansprakelijk zijn.
8. Per datum feitelijke aflevering (zoals verwoord in artikel 7 van deze overeenkomst) zal Verkoper het Verkochte geheel ontruimd, vrij van huur, pacht of andersoortig gebruiksrecht en zonder recht op verdere vergoedingen in welke vorm en/of van welke aard dan ook aan Koper opleveren. Koper heeft het recht vóóraf het Verkochte in- en uitwendig te inspecteren.
9. Indien de Verkoper per de bovengenoemde datum nog niet heeft voldaan aan het gestelde in lid 8 en het Verkochte niet ter vrije beschikking van de Koper heeft gesteld, heeft de Koper het recht zonder tussenkomst van de rechter het Verkochte voor rekening van de Verkoper te doen ontruimen door een deurwaarder na betekening van de grosse van de akte van levering aan de Verkoper met gelijktijdig bevel tot ontruiming van het Verkochte. De Verkoper zal in gebreke zijn door de enkele overschrijding van gemelde termijn en door het feit van niet-nakoming van de voormelde verplichting tot ontruiming zonder dat enige ingebrekestelling nodig zal zijn.
10. Partijen verklaren dat deze gebruiksregeling nimmer zal kunnen inhouden dat de Verkoper een beroep doet op pacht- of huurwetgeving. In verband hiermee verklaren partijen nog uitdrukkelijk dat het recht op het hier beschreven voortgezet gebruik geen enkele rol heeft gespeeld bij de vaststelling van de koopsom.
11. Kosten die Koper moet maken om het Verkochte ter vrije beschikking te krijgen en de schade die Verkoper aan het Verkochte heeft toegebracht zullen worden verrekend met (het nog te betalen deel van) de koopsom. Indien dit niet voldoende is heeft Koper onverminderd het recht op verdere schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Artikel 12 Ontbindende voorwaarden

1. Deze overeenkomst zal, met inachtneming van het navolgende, ontbonden (kunnen) worden alsop..... (datum, zie lid 2).
2. Vervulling van de ontbindende voorwaarde leidt slechts tot ontbinding indien de partij die een beroep doet op de ontbinden voorwaarde zich daarop tijdig beroept. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling (met ontvangstbewijs) aan de notaris. Deze mededeling dient uiterlijk op de eerste werkdag na de in lid 1 genoemde termijn in het bezit van de notaris te zijn, op straffe van verval van de bevoegdheid zich op de voorwaarde te beroepen.

Artikel 13 Boetebeding

1. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit deze koopovereenkomst, verbeurt de Verkoper, al dan niet na ingebrekestelling en (in geval van ingebrekestelling) bij uitblijven van nakoming door de Verkoper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Koper de hierna te vermelden onmiddellijk opeisbare boete(s).
2. Indien de Verkoper tekort schiet in tijdige betaling van de koopsom en /of medewerking aan de levering op de overeengekomen datum en deze tekortkoming niet binnen acht dagen na door de Koper schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, ongedaan heeft gemaakt zodat de levering kan plaats vinden, verbeurt de Verkoper -- ten behoeve van de Koper een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom met een minimum van € 2.500,- (Zegge: twee duizend vijfhonderd euro).



3. In alle andere gevallen van tekortschieten in de nakoming van enige verplichting uit deze koopovereenkomst bedraagt de boete één procent van de koopsom ineens en één promille van de koopsom voor iedere dag dat de Verkoper, na daartoe in gebreke te zijn gesteld met een redelijke termijn om alsnog na te komen, in gebreke blijft.
4. Naast het gestelde in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel behoudt de Koper het recht (naast de boete(s)) ook schadevergoeding te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van verplichtingen van de Verkoper gebruik te maken van haar overige contractuele en wettelijke rechten.

Artikel 14 Toestemming/ondeelbaarheid/bevoegdheid

Partijen zijn bevoegd, voor zover van toepassing en voor zover nodig, te handelen met toestemming c.q. volmacht van de echtgeno(o)t(e) of partner en/of mede-eigena(a)r(en), en staan in voor de medewerking van deze betrokkenen bij de uitvoering van deze overeenkomst. Verkoper verklaart bevoegd te zijn tot verkoop en tot eigendomsoverdracht bij het passeren van de akte van eigendomsoverdracht. De uit deze overeenkomst voor partijen ten opzichte van elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

BW 1: 88 (tekst aanvullen)

Bibob-bepaling toevoegen (tekst aanvullen)

Artikel 15 Slotbepaling

Verkoper en Koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekenen, zorgvuldig kennis hebben genomen van alle bepalingen en voldoende informatie hebben ontvangen, om de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst te overzien.

Artikel 16 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. Uittreksel kamer van koophandel
2. situatietekening met nummer AANVULLEN, versie AANVULLEN, goedgekeurd d.d. AANVULLEN
3. AANVULLEN

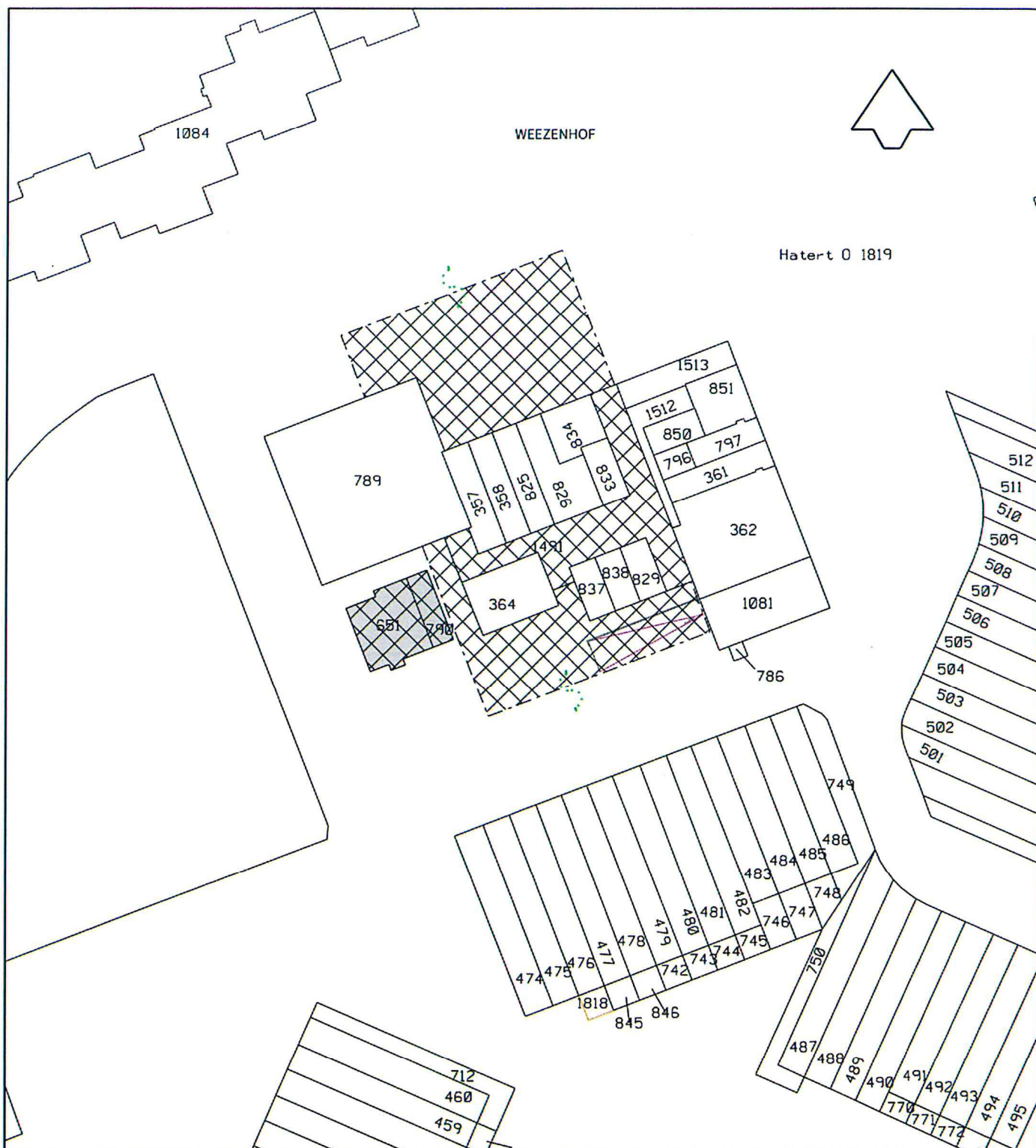
Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend.

Datum.....

Datum 29-9-2021

.....
Verkoper





Nijmegen

Afdeling PIF

Basis en Geoinformatie

Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen

Aanmaakdatum	Tekenaar	
15-02-2021		
Datum	Wijziging tekening	
Datum	Akkoord	Stadium
		Concept
Tekeningnummer:		60
Bestandsnaam:		gn
Versie :		

	Door gemeente Nijmegen te verkopen na onherroepelijk bestemmingsplan perceel Hatert O 1491 en gedeelten van het perceel Hatert O 1819 resp. groot 456m2 en ca. 1656m2, totaal ca. 2112m2				
	Door gemeente Nijmegen te verkopen in huidige staat en na realisatie van de nieuwbouw ter plaatse de percelen Hatert O 651 en 790, belast met recht van erfpacht resp. groot 162m2 en 55m2, totaal 217m2				
Schaal:	Formaat:	Projectnummer:	Bestek:	Aantal bladen:	
1 : 1000	A4				

KOOPOVEREENKOMST VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE NIJMEGEN

.....(korte omschrijving)

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Nijmegen, gevestigd aan de Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen, op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019, rechtsgeldig vertegenwoordigd door, in zijn functie van, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van ..., nummer ..., hierna: Verkoper of de Gemeente

en

2. @@@, hierna: Koper

I. hebben in aanmerking genomen:

- a. Verkoper is eigenaar van (omschrijving)
- b. Het is Koper bekend dat de Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Nijmegen 2019 (hierna: de Algemene Verkoopvoorwaarden en/of AVGN 2020), integraal onderdeel uitmaken van deze overeenkomst (hierna: de Koopovereenkomst).
- c. (aanvullen)
- d. (aanvullen)
- e. (aanvullen)
- f. Verkoper en Koper hebben, waar het Verkoper betreft op ambtelijk niveau, overeenstemming 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 een rechtsgeldige ondertekening.

II. zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1

1. Het bepaalde in de considerans maakt volledig deel uit van deze Koopovereenkomst.
2. De Algemene verkoopvoorwaarden (bijlage 1) zijn integraal onderdeel van deze Koopovereenkomst behoudens voor zover in deze Koopovereenkomst uitdrukkelijk van het bepaalde in de Algemene verkoopvoorwaarden is afgeweken. Koper heeft een exemplaar van deze Algemene verkoopvoorwaarden ontvangen en is met de inhoud van deze Algemene verkoopvoorwaarden bekend.

Artikel 2 Het Verkochte

1. Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt, ..., hierna: het Verkochte, een en ander zoals vermeld op de mede in het Kadaster in te schrijven en aan deze overeenkomst gehechte situatietekening met nummer, versie..., goedgekeurd d.d.(bijlage 2)
2. Het Verkochte wordt verkocht, hetzij met een andere bestemming dan wonen/woondoeleinden, hetzij met de bestemming wonen/woondoeleinden, hetzij als reststrook. *(doorhalen wat niet van toepassing is)

Artikel 3 Koopsom

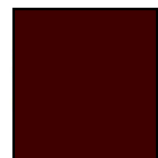
De koopsom voor het Verkochte bedraagt € ..., vermeerderd met de verschuldigde overdrachtsbelasting/omzetbelasting en de bedragen die overigens voor rekening van de Koper komen overeenkomstig het bepaalde in de Algemene verkoopvoorwaarden.

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 te en wel op ... of zoveel eerder of later als partijen gezamenlijk nader overeenkomen.
2. In geval van verkoop van een gedeeltelijk kadastraal perceel geeft de Gemeente/de notaris *(doorhalen wat niet van toepassing is) 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.

Artikel 5 Waarborgsom of bankgarantie

1. Koper is verplicht, tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, uiterlijk op een waarborgsom ten bedrage van te storten op rekeningnummer ten name van de notaris.
2. In plaats van deze waarborgsom kan Koper desgewenst binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de notaris, een bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren, afgegeven door een bank in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht of door een verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende ten minste één maand na de in artikel 4.1 bedoelde datum van levering haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.
3. De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en behoudens het bepaalde in artikel 2.20 van de Algemene verkoopvoorwaarden, met de Koopsom worden verrekend. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan Koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst heeft voldaan.
4. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan Koper opgelegde verplichting is artikel 2.20 van de Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing.
5. Verkoper zal over de gestorte waarborgsom geen rente vergoeden aan Koper. Eventuele door de notaris te vergoeden rente over de gestorte waarborgsom komt Koper ten goede.



6. Indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard, in surseance van betaling verkeert of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze Koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1/5.2 genoemde bedrag van rechtswege als boete bedoeld in artikel 2.20 van de Algemene verkoopvoorwaarden aan Verkoper zijn verbeurd.

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:
 - bijlage(n) toevoegen c.q. benoemen
 -
 - etc.
2. Koper aanvaardt al de in lid 1 bedoelde lasten en beperkingen. Koper aanvaardt tevens uitdrukkelijk al die lasten en beperkingen en feitelijkheden die niet kenbaar zijn uit de openbare registers maar die voor hem kenbaar zijn uit de feitelijke situatie of anderszins en ongeacht of deze voor Koper een wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 7 Milieukundige onderzoeken

Onroerende zaak met een andere bestemming dan wonen/woondoeleinden

1. Voor zover er in opdracht van Verkoper of derden milieukundige onderzoeken zijn gedaan, worden deze onderzoeken aan Koper ter beschikking gesteld. Het betreft de volgende onderzoeken:
 -
 -
 - etc.

Onroerende zaak met de bestemming wonen/woondoeleinden

2. In het hierna vermelde rapport van onderzoek wordt geconcludeerd dat het Verkochte overeenkomstig de bestemming, vanuit milieukundig (bodem, grondwater en asbest) opzicht, kan worden bebouwd/gebruikt.
 - rapport van onderzoek

Reststrook

3. Verkoper heeft met het oog op de verkoop en levering geen milieukundig onderzoek uitgevoerd. Verkoop en levering geschiedt voetstoots zodat alle risico's ten aanzien van het Verkochte voor (rekening van) Koper zijn hetgeen door Koper uitdrukkelijk wordt aanvaard.

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

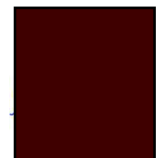


Verkochte voorgeschreven of aangekondigd (zoals aanschrijvingen ingevolge de Woningwet), welke nog niet zijn uitgevoerd;

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. aan Verkoper is niet bekend dat het Verkochte is 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 andere bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend dan de volgende:
 -
 -
 - etc.
8. aan Verkoper zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 Burgerlijk Wetboek bekend.
9. het recht van Verkoper op het Verkochte is niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan tijdsbepaling;

Artikel 9 Bouwplicht

1. Koper is deze Koopovereenkomst aangegaan met het oog op uitvoering van het aan deze Koopovereenkomst gehechte bouwplan (bijlage ...).
2. Koper is verplicht om binnen drie maanden na het besluit van het college van burgemeester en wethouders tot het sluiten van de Koopovereenkomst 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.
3. Koper is verplicht met realisatie van het bouwplan te starten binnen drie maanden na de datum waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Realisatie dient te geschieden in een gestage



bouwstroom en wel zodanig dat het bouwplan is voltooid en in gebruik is genomen binnen ... maanden na het in de vorige zin bedoelde tijdstip.

Artikel 10 Energielabel

Indien van toepassing is aan deze Koopovereenkomst een energielabel gehecht.

Artikel 11 Bijzondere bepalingen

1. -
etc.

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.

-
-
- etc.

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. Tekening met nummer ... , versie..., goedgekeurd d.d. ...

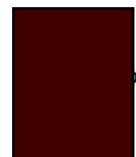
etc.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend.

Datum.....

Datum 29-9-2021

.....
Gemeente Nijmegen



ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR DE
VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE
GEMEENTE NIJMEGEN 2020

Inhoud

Inleiding	4
Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen	5
Art. 1.1 Toepasselijkheid	5
Art. 1.2 Definities	5
Art. 1.3 Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)	5
Hoofdstuk 2: (Overige) voorwaarden	6
Art. 2.1 Koopovereenkomst	6
Art. 2.2 Gebruik	6
Art. 2.3 Risico overgang	6
Art. 2.4 Betaling Koopsom	6
Art. 2.5 Staat van Aflevering	6
Art. 2.6 Lasten, baten en belastingen	7
Art. 2.7 Over- en ondermaat	7
Art. 2.8 Verkaveling	7
Art. 2.9 Milieukundige onderzoeken, risicoverdeling bij levering van een	7
onbebouwde/bebouwde Onroerende zaak	7
Art. 2.10 Aanvullende bepaling ten aanzien van een onbebouwde/bebouwde Onroerende zaak met de bestemming bedrijfsterrein/bedrijvigheid	8
Art. 2.11 Bouwplicht	8
Art. 2.12 Bouwrijp	9
Art. 2.13 Archeologie	9
Art. 2.14 Explosieven	9
Art. 2.15 Natuur	9
Art. 2.16 Faillissement en beslag	9
Art. 2.17 Hoofdelijkheid/ondeelbaarheid	10
Art. 2.18 Gedoogplicht openbare voorzieningen	10
Art. 2.19 Meewerken aan controle	10
Art. 2.20 Kettingbeding	11
Art. 2.21 Boetebeding	11
Art. 2.22 Geen overdracht van rechten	11
Art. 2.23 (Buitengerechtelijke) ontbinding/vernietiging	12
Art. 2.24 Nietigheid/vernietigbaarheid/anderszins niet van toepassing	12

Art. 2.25 Geen rechtsverwerking	12
Art. 2.26 Reststroken.....	12
Art. 2.27 Toepasselijk recht, geschillenregeling.....	12
Hoofdstuk 3: Slotbepalingen	12
Art. 3.1 Vaststelling en inwerkingtreding	12
Art. 3.2 Aanduiding.....	12

Inleiding

Dit zijn de Algemene verkoopvoorwaarden die de gemeente Nijmegen hanteert bij de verkoop van onroerende zaken van de gemeente Nijmegen aan een Koper, voor zover niet voortvloeiend uit of gekoppeld aan een anterieure overeenkomst. In het geval van een transactie voortvloeiend uit of gekoppeld aan een anterieure overeenkomst, bevat die anterieure overeenkomst alle transactievoorwaarden.

Het is daarom van belang dat een Koper van deze voorwaarden, net als van de voorwaarden die zijn opgenomen in de Koopovereenkomst waarmee deze Algemene verkoopvoorwaarden een onverbrekelijk geheel vormen, kennis neemt. Voor zover er bijzondere afspraken zijn gemaakt buiten wat standaard in de Koopovereenkomst staat (onder andere naam Koper, omschrijving Verkochte en Koopsom) en buiten of in afwijking van deze Algemene verkoopvoorwaarden, zullen deze worden opgenomen in de Koopovereenkomst.

Voor het tot stand komen van een Koopovereenkomst met de gemeente Nijmegen geldt een zogenaamd totstandkomingsvoorbehoud. Dit houdt in dat er pas een overeenkomst met de gemeente Nijmegen tot stand komt indien het college van burgemeester en wethouders daartoe besluit, waarbij het college van burgemeester en wethouders steeds een eigen afwegingsbevoegdheid heeft. Het besluit van burgemeester en wethouders de Koopovereenkomst aan te gaan kan alleen maar worden genomen indien en nadat aan het college van burgemeester en wethouders een al door de Koper ondertekende en, zonder verder voorbehoud ten aanzien van de bevoegdheid, aanvaarde Koopovereenkomst kan worden voorgelegd.

De gemeente Nijmegen is pas aan de Koopovereenkomst gebonden na een besluit van het college van burgemeester en wethouders én na bevoegde ondertekening van de Koopovereenkomst namens de gemeente Nijmegen, terwijl in bepaalde gevallen een procedure van wensen en bedenkingen van de raad van de gemeente Nijmegen aan een besluit van het college vooraf kan gaan.

Na ondertekening van de Koopovereenkomst door de Koper en de Verkoper als hiervoor vermeld zijn beide partijen verplicht alle medewerking te verlenen aan het tot stand komen van de levering van hetgeen waarop de Koopovereenkomst betrekking heeft, de daarvoor benodigde notariële akte van levering te tekenen en uiteraard ook overigens tot nakoming van alle (andere) verplichtingen over en weer.

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

Art. 1.1 Toepasselijkheid

Deze Algemene verkoopvoorwaarden zullen, tenzij de gemeente Nijmegen in voorkomend geval anders bepaalt, onderdeel uitmaken van iedere Koopovereenkomst met betrekking tot de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Nijmegen. Deze Algemene verkoopvoorwaarden vormen met de Koopovereenkomst één onverbrekelijk geheel.

Art. 1.2 Definities

Aflevering:	de feitelijke ter beschikking stelling aan de Koper van de Onroerende zaak;
College:	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen;
Gemeente:	de gemeente Nijmegen
Het Verkochte:	de door de Gemeente verkochte Onroerende zaak;
Koopovereenkomst:	de overeenkomst waarbij de Gemeente als Verkoper zich onder meer verbindt de Onroerende zaak aan de Koper te leveren en de Koper zich verbindt daarvoor een prijs in geld te betalen (de Koopsom);
Koper:	de Koper van de Onroerende zaak en opvolgende verkrijger(s);
Levering:	het ondertekenen van de voor overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte, gevolgd door de inschrijving daarvan in de daartoe bestemde openbare registers;
Onroerende zaak:	het object van de verkoop;
Reststrook:	een strook openbare gemeentegrond met geen of relatief weinig functionele waarde voor wat betreft het publieke gebruik (te beoordelen door Verkoper), die in aanmerking komt voor verkoop door Verkoper ter vergroting van een direct aangrenzend perceel;
Restverontreiniging:	iedere verontreiniging die in de verkochte en geleverde Onroerende zaak aanwezig is en die niet blijkt uit met betrekking tot die Onroerende zaak uitgevoerde en aan de Koper ter beschikking gestelde onderzoeken en gegevens;
Verkoopbesluit:	het besluit van het College tot het aangaan van de Koopovereenkomst;
Verkoper:	de gemeente Nijmegen;
Wettelijke rente:	de wettelijke handelsrente (art. 6:119a BW) tenzij de Koper een natuurlijke persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, want in dat geval wordt onder wettelijke rente de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verstaan.

Art. 1.3 Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)

Het is de (beoogde) Koper bekend dat de Gemeente een eigen Bibob-onderzoek kan doen naar de integriteit van de (beoogde) Koper dan wel het Landelijk Bureau Bibob (LBB) om een advies kan vragen over de integriteit van de (beoogde) Koper met wie een vastgoedtransactie wordt of is aangegaan, alvorens een beslissing wordt genomen over het aangaan van een vastgoedtransactie, een en ander ter beoordeling door de Gemeente.

De Gemeente bedingt hierbij tevens (artikel 5a aanhef en sub b Wet Bibob) dat de Koopovereenkomst kan worden opgeschort of buitengerechtelijk kan worden ontbonden dan wel de rechtshandeling kan worden beëindigd indien zich een van de situaties, bedoeld in artikel 9, lid 3, Wet Bibob voordoet met dien verstande dat de Gemeente het LBB om advies zal vragen alvorens die opschorting of ontbinding in te roepen.

Dit laat onverlet de bevoegdheid van de Gemeente tot opschorting of ontbinding buiten de gevallen als bedoeld in art. 9 lid 3 Wet Bibob. Opschorting of ontbinding is mogelijk tot uiterlijk het moment van het passeren van een akte van levering ten aanzien van een vastgoedtransactie. Indien de Gemeente op grond van het eigen Bibob-onderzoek of het advies van het LBB tot een conclusie komt, te weten een ernstig gevaar, mindere mate van gevaar dan wel een integriteitsrisico, en daaraan gevolgen verbindt, dan geeft dat de (beoogde) Koper geen aanspraak op vergoeding van schade, rente of kosten, ook niet indien dit eigen Bibob-onderzoek of het advies van de LBB (achteraf gezien) onjuist zou zijn of onjuistheden zou bevatten.

Hoofdstuk 2: (Overige) voorwaarden

Art. 2.1 Koopovereenkomst

De Koopovereenkomst komt tot stand nadat een door de Koper zonder verder voorbehoud ten aanzien van zijn bevoegdheid ondertekende Koopovereenkomst aan het College wordt voorgelegd, er een onvoorwaardelijk Verkoopbesluit door of namens het College is genomen en de Koopovereenkomst zijdens de Gemeente rechtsgeldig is ondertekend.

Art. 2.2 Gebruik

De Koper mag het Verkochte uitsluitend inrichten en gebruiken overeenkomstig de bestemming die het Verkochte heeft op grond van het op het tijdstip van Levering vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan en/of de op het tijdstip van Levering verleende omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik.

Art. 2.3 Risico overgang

Het risico van het Verkochte is vanaf het tijdstip van ondertekening van de notariële akte voor de Koper tenzij Aflevering reeds vóór dat tijdstip plaatsvindt. In dat geval is het risico van het Verkochte vanaf de dag van Aflevering voor de Koper.

Art. 2.4 Betaling Koopsom

1. Vóór de ondertekening van de notariële akte dient de Koopsom vermeerderd met de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting en alle overige kosten, kadastrale kosten en belastingen alsmede de verrekening van zakelijke lasten, overeenkomstig een door de Verkoper of de notaris op te maken factuur/eindafrekening, te zijn voldaan door bijschrijving op een bankrekening van de notaris die de notariële akte verlijdt.
2. Indien de ondertekening van de notariële akte niet op de overeengekomen datum heeft plaatsgevonden, is de Koper zonder ingebrekestelling in verzuim en de Wettelijke rente over de Koopsom verschuldigd, onverminderd het recht van de Verkoper tot vergoeding van de door de vertraging of anderszins geleden werkelijke schade en onverlet alle overige rechten van de Verkoper uit de Koopovereenkomst en uit de Wet, daaronder begrepen het recht op buitengerechtelijke ontbinding.
3. Betaling van de Koopsom en nakoming van alle overige verplichtingen van de Koper zal steeds geschieden zonder het recht op korting, opschorting of verrekening.

Art. 2.5 Staat van Aflevering

1. Het Verkochte wordt, tenzij anders bepaald, afgeleverd in de staat waarin dit zich bevindt op de datum van totstandkoming van de Koopovereenkomst.

2. Tenzij anders bepaald, is de Verkoper gehouden het Verkochte te leveren vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan de in de Koopovereenkomst opgegeven zakelijke of persoonlijke rechten en vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de Koopovereenkomst en/of de daarin opgenomen verwijzingen of daarbij behorende bijlagen zijn vermeld en door ondertekening daarvan door de Koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
3. De Verkoper staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.
4. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico overgang anders dan door toedoen van de Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is de Verkoper verplicht de Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is hij van rechtswege in verzuim en wordt deze overeenkomst geacht vanwege de Koper te zijn ontbonden, steeds zonder aanspraken van de Koper op vergoeding van schade en/of kosten. De Koopovereenkomst wordt niet geacht te zijn ontbonden indien binnen vier weken nadat de Koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de datum van levering de Koper niettemin uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval de Verkoper aan de Koper het Verkochte zal overdragen in de staat waarin het zich dan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie van de Koper naast betaling van de Koopsom - alle eventuele rechten, welke de Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde tegenover derden kan doen gelden.

Art. 2.6 Lasten, baten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koop en met betrekking tot de Levering en de Aflevering van het Verkochte, waaronder begrepen de kosten voor het opmaken van de notariële akte en van de kadastrale meting en/of afsplitsing indien van toepassing, zijn voor rekening van de Koper.
2. Alle lopende baten en lasten komen voor rekening van de Koper met ingang van de datum van Levering met verrekening overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.4 lid 1.

Art. 2.7 Over- en ondermaat

Tenzij in de Koopovereenkomst anders bepaald zal over- en ondermaat niet verrekend worden.

Art. 2.8 Verkaveling

De Verkoper is niet aansprakelijk voor de wijze waarop de Koper het Verkochte - voor zover van toepassing - verkavelt en inricht. De Koper vrijwaart de Verkoper voor aanspraken van derden ter zake.

Art. 2.9 Milieukundige onderzoeken, risicoverdeling bij levering van een onbebouwde/bebouwde Onroerende zaak

1. Bij de Koopovereenkomst maar in ieder geval voorafgaande aan de Levering zal de Verkoper een milieukundig onderzoek aan de Koper ter hand stellen waarin geconcludeerd wordt dat de bodem (grond en grondwater) niet zodanig verontreinigd is dat het Verkochte niet overeenkomstig de in de Koopovereenkomst vastgelegde bestemming kan worden gebruikt. Het milieukundig onderzoek heeft in ieder geval ook betrekking op de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem. Voor zover de Aflevering vóór de Levering plaatsvindt, zal de Verkoper vóór de Aflevering het betreffende milieukundig onderzoek aan de Koper ter hand stellen.

2. De Koper is gerechtigd vóór Levering en (indien eerder) Aflevering van het Verkochte aan de Verkoper kenbaar te maken dat hij (verdergaand) milieukundig onderzoek wil laten verrichten. De kosten van dit onderzoek komen voor rekening van de Koper. Indien het onderzoek dat in opdracht van de Koper is uitgevoerd, aantoont dat het Verkochte niet overeenkomstig de in de Koopovereenkomst vastgelegde bestemming kan worden bebouwd/gebruikt, wat onder meer het geval is als een in verband met de verwezenlijking van de bestemming vereiste omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet kan worden verleend zal de Verkoper de kosten van het onderzoek aan de Koper te vergoeden.
3. Indien zich de situatie van artikel 2.9 lid 2 voordoet, zal de Koper de Verkoper gelegenheid bieden binnen een in onderling overleg te bepalen termijn de geconstateerde verontreiniging, voor zover die aan bebouwing/gebruik overeenkomstig de bestemming (lid 1) in de weg staat, te saneren. Indien partijen over de termijn waarbinnen deze sanering moet worden uitgevoerd, geen overeenstemming bereiken, is ieder van partijen gerechtigd de Koopovereenkomst te ontbinden. In geval van ontbinding zijn partijen over en weer niet aansprakelijk voor schade en of kosten, met uitzondering van de kosten van het milieukundig onderzoek dat in opdracht van de Koper is uitgevoerd (zie artikel 2.9 lid 2). Indien de Verkoper van de geboden gelegenheid om voor sanering zorg te dragen geen gebruik maakt of de sanering niet binnen de termijn die partijen nader zijn overeengekomen wordt afgerond, is ieder van partijen gerechtigd de Koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat partijen over en weer aansprakelijk zijn voor schade of kosten.
4. Indien na Levering (of, indien eerder, Aflevering) mocht komen vast te staan dat bebouwing c.q. gebruik van het Verkochte milieutechnisch niet, althans niet zonder extra kosten voor de Koper, mogelijk is, dan is dit risico, daaronder begrepen het risico van Restverontreiniging, voor rekening van de Koper.
5. In het geval van artikel 2.9 lid 4 is de Verkoper niet gehouden tot vergoeding van mogelijke kosten of schade in verband met het niet beantwoorden van het Verkochte aan de inhoud van het milieukundig onderzoek.

Art. 2.10 Aanvullende bepaling ten aanzien van een onbebouwde/bebouwde Onroerende zaak met de bestemming bedrijfsterrein/bedrijvigheid

Tenzij in de Koopovereenkomst anders bepaald, is de Koper verplicht het bedrijf overeenkomstig de op het tijdstip van Levering vigerende bestemming in werking te stellen uiterlijk binnen veertien dagen na de datum waarop aan de Bouwplicht moet zijn voldaan.

Art. 2.11 Bouwplicht

1. De Koper is verplicht het Verkochte te bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst en ten behoeve van de in de Koopovereenkomst vastgelegde bestemming (de Bouwplicht).
2. Het is de Koper verboden over te gaan tot vervreemding van het Verkochte of daarop anderszins aan derden rechten of aanspraken te verlenen, anders dan zekerheidsrechten met het oog op nakoming van de Bouwplicht, voordat hij volledig aan de Bouwplicht heeft voldaan.
3. Indien de Koper niet of niet tijdig voldoet aan de Bouwplicht, verbeurt de Koper een zonder ingebrekestelling jegens de Verkoper onmiddellijk opeisbare boete van 1% van de Koopsom voor iedere maand dat de Koper nalatig blijft. Daarnaast is de Koper, indien de Verkoper daartoe binnen 3 jaar na onherroepelijk verleende omgevingsvergunning bouwen de wens te kennen geeft, verplicht de Onroerende zaak terug te verkopen en terug te leveren aan Verkoper op een door de Verkoper te bepalen datum aan de Verkoper.

De koopprijs bedraagt 75% van de in de Koopovereenkomst vastgelegde koopprijs, zonder vergoeding van de door de Koper betaalde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting en voorts zonder recht op schadeloosstelling voor gedane investeringen en/of andere schadevergoedingen. De kosten van deze eigendomsoverdracht en de bij (terug)levering verschuldigde belastingen komen voor rekening van de Koper.

Art. 2.12 Bouwrijp

1. Indien in de Koopovereenkomst is bepaald dat de Verkoper het Verkochte in bouwrijpe staat levert dan wordt, tenzij anders overeengekomen, daaronder verstaan:
 - ontdaan van opstallen en funderingen (tot maximaal 1.50 m diep) (met uitzondering van eventuele lichte puinresten), verhardingen, (stobben van) bomen en struiken, alsmede andere zichtbare bouwbelemmerende obstakels;
 - vrij van kabels en leidingen, tenzij anders vermeld.
2. Onder "bouwrijp" wordt niet verstaan het aanleggen en het aansluiten van voorzieningen zoals voor energie, gas, water, riolering, elektriciteit en telecommunicatie op, in of aan het Verkochte.
3. Onder "bouwrijp" wordt evenmin verstaan de afwezigheid van eigenschappen van de bodem die verband houden met de natuurlijke gesteldheid daarvan en die voor de bebouwing van het Verkochte van betekenis zouden kunnen zijn, zoals bijvoorbeeld de draagkracht van de ondergrond, en/of consequenties ingevolge de Wet natuurbescherming (zie artikel 2.15).
4. Voorts zijn ten aanzien van dit artikel de artikelen 2.9, 2.13 en 2.14 eveneens van toepassing.

Art. 2.13 Archeologie

1. Indien voorafgaand aan het tot stand komen van de Koopovereenkomst of de (Af)Levering archeologisch onderzoek is uitgevoerd of, zonder een dergelijk onderzoek, nadien tijdens bouw- of andere activiteiten op, aan of in het Verkochte, niettemin archeologische monumenten/vondsten worden aangetroffen zijn alle gevolgen daarvan en hetgeen daaruit eventueel voortvloeit, daaronder begrepen stagnatie- of overige schade, voor rekening en risico van de Koper.
2. In alle gevallen van archeologische vondsten, daaronder begrepen schatvinding (artikel 5:13 BW), is de Koper verplicht de vondst(en), onder afstanddoening van alle mogelijke rechten of aanspraken, om niet aan de Verkoper in eigendom over te dragen.

Art. 2.14 Explosieven

Indien voorafgaand aan het tot stand komen van de Koopovereenkomst of de (Af)Levering explosievenonderzoek is uitgevoerd of, zonder een dergelijk onderzoek, nadien tijdens bouw- of andere activiteiten op, aan of in het Verkochte, niettemin explosieven worden aangetroffen zijn alle gevolgen daarvan en hetgeen daaruit eventueel voortvloeit, daaronder begrepen stagnatie- of overige schade, voor rekening en risico van de Koper.

Art. 2.15 Natuur

De Koper dient ervoor zorg te dragen dat de Onroerende zaak wordt gebruikt en bebouwd met inachtneming van de uit de Wet natuurbescherming voortvloeiende verplichtingen. Het risico ten aanzien van eventuele op grond van de Wet natuurbescherming vereiste publiekrechtelijke toestemmingen berust bij de Koper. De Verkoper is niet aansprakelijk voor eventuele uit de Wet natuurbescherming voortvloeiende beperkingen.

Art. 2.16 Faillissement en beslag

1. Indien de Koper vóór de (Af)levering in staat van faillissement is verklaard of aan hem surseance van betaling is verleend, is de Verkoper gerechtigd de Koopovereenkomst zonder voorafgaande ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst en zonder aanspraken van de Koper op schadevergoeding of anderszins, te ontbinden.

2. Voor het geval de Koopsom al geheel of gedeeltelijk is voldaan, zal deze worden gerestitueerd voor zover deze het bedrag van de kosten, boeten en overige schade waarop de Verkoper aanspraak heeft, te boven gaat.

Art. 2.17 Hoofdelijkheid/ondeelbaarheid

1. Indien in de Koopovereenkomst meer dan één Koper wordt vermeld dan zijn de partijen die de Koper vormen hoofdelijk jegens de Verkoper aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit de Koopovereenkomst.
2. Alle verplichtingen van de Koper(s) jegens de Verkoper zijn één en ondeelbaar.

Art. 2.18 Gedoogplicht openbare voorzieningen

1. De Koper is verplicht te gedogen en toe te staan dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de Onroerende zaak is aangebracht, kan worden onderhouden en voorts dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de Onroerende zaak kan worden aangebracht en kan worden onderhouden.
2. De gedoogplicht omvat ook de verplichting van de Koper om aan de door het College aangewezen bedrijven en instellingen toe te staan de voorzieningen aan te (doen) brengen, te (doen) inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen en op te nemen en om tot deze doeleinden aan te wijzen derden toegang te verlenen tot de Onroerende zaak, met de nodige materialen en werktuigen, op een in redelijk overleg met de Koper te bepalen wijze.
3. Voor zover aan de gedoogplichtige Onroerende zaak schade wordt toegebracht in verband met het bepaalde in de leden 1 en 2 dan zal deze schade door de Verkoper of de door de Verkoper aangewezen bedrijven worden vergoed. De bewijslast dat schade is toegebracht, de hoogte van de schade en het verband tussen de in de leden 1 en 2 bedoelde werkzaamheden en de schade, rust op de Koper.
4. De Koper is verplicht zich te onthouden van enig handelen waardoor het deugdelijk functioneren van vorenbedoelde voorzieningen kan worden belet of belemmerd dan wel de voorzieningen kunnen worden beschadigd.
5. De Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
6. De in dit artikel genoemde bedingen hebben te gelden als kwalitatieve verplichtingen en zullen dus overgaan op degenen die de Onroerende zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen. De betreffende bedingen worden dan ook in de notariële akte vermeld. Bij gebreke daarvan is de Koper verplicht op eerste verzoek van de Verkoper en op zijn kosten aan notariële vastlegging mee te werken.
7. De rechthebbende op de Onroerende zaak is verplicht aan degene(n) die van hem een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen, de in dit artikel vermelde verplichtingen op te leggen en te handhaven.

Art. 2.19 Meewerken aan controle

De rechthebbende op het Verkochte is verplicht ambtenaren van de Gemeente tot het Verkochte toe te (doen) laten ter controle op de naleving van de in de Koopovereenkomst en de Algemene verkoopvoorwaarden vermelde verplichtingen. Behoudens calamiteiten zal het (doen) verschaffen van toegang ter controle in onderling overleg worden bepaald.

Art. 2.20 Kettingbeding

1. De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Verkoper, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Onroerende zaak of vestiging van een zakelijk genotsrecht, de bij de Koopovereenkomst expliciet als kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding aangegeven bepalingen en de artikelen 1.2, 2.2, 2.13 lid 2, 2.18, 2.19, van deze Algemene verkoopvoorwaarden als kwalitatieve verplichting en voor zover dat niet mogelijk is, als kettingbeding in de koopovereenkomst met de rechtverkrijgende en de notariële akte op te nemen en van toepassing te verklaren en aan de rechtverkrijgende op te leggen.
2. Op gelijke wijze als in artikel 2.20 lid 1 bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Verkoper om de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde te verplichten de in 2.20 lid 1 bedoelde verplichtingen bij (door)verkoop ook weer en onverkort aan zijn opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde op en door te leggen.
3. Bij niet-nakoming van één of meer van deze verplichtingen verbeurt de Koper of zijn rechtsopvolger, zonder dat een ingebrekestelling is vereist, aan de Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete gelijk aan de helft van de met de Verkoper in de Koopovereenkomst overeengekomen koopprijs, dit onverminderd alle overige rechten van de Verkoper uit overeenkomst en de wet, waaronder het recht op schadevergoeding voor zover de schade de boete overtreft en nakoming.

Art. 2.21 Boetebeding

1. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit de Koopovereenkomst en deze Algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de Koper, al dan niet na ingebrekestelling en (in geval van ingebrekestelling) bij uitblijven van nakoming door de Koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Verkoper de hierna te vermelden onmiddellijk opeisbare boete(s).
2. Indien de Koper tekort schiet in tijdige betaling van de Koopsom en /of medewerking aan de Levering op de overeengekomen datum en deze tekortkoming niet binnen acht dagen na door de Verkoper schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, ongedaan heeft gemaakt zodat de Levering kan plaats vinden, verbeurt de Koper - onverminderd het bepaalde in artikel 2.4 lid 2 - ten behoeve van de Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de Koopsom.
3. In alle andere gevallen van tekortschieten in de nakoming van enige verplichting uit de Koopovereenkomst of deze Algemene verkoopvoorwaarden bedraagt de boete één procent van de Koopsom ineens en één promille van de Koopsom voor iedere dag dat de Koper, na daartoe in gebreke te zijn gesteld met een redelijke termijn om alsnog na te komen, in gebreke blijft.
4. Naast het gestelde in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel behoudt de Verkoper het recht (naast de boete(s)) ook schadevergoeding te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van verplichtingen van de Koper gebruik te maken van haar overige contractuele en wettelijke rechten.
5. De in artikel 2.21 lid 1 tot en met lid 4 vastgelegde boetebedingen zijn niet van toepassing als op de betreffende niet-nakoming in de Koopovereenkomst of de Algemene verkoopvoorwaarden een specifieke boete is gesteld.
6. Verkoper is steeds gerechtigd zich op een door Koper gestorte waarborgsom of een door Koper gedeponeerde bankgarantie te verhalen ten aanzien van de in dit artikel vermelde en/of overige aanspraken van Verkoper op Koper.

Art. 2.22 Geen overdracht van rechten

Het is de Koper vóór Levering verboden rechten en verplichtingen uit de Koopovereenkomst en/of eventuele met de Koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen. De hier bedoelde (vorderings)rechten zijn goederenrechtelijk onoverdraagbaar als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 BW.

Art. 2.23 (Buitengerechtelijke) ontbinding/vernietiging

Tenzij in de Koopovereenkomst, deze Algemene verkoopvoorwaarden of bij Levering anders bepaald, is (buitengerechtelijke) ontbinding en/of vernietiging uitgesloten.

Art. 2.24 Nietigheid/vernietigbaarheid/anderszins niet van toepassing

Indien één of meer bepalingen van de Koopovereenkomst of van deze Algemene verkoopvoorwaarden nietig, vernietigbaar of anderszins niet van toepassing zouden (kunnen) zijn dan laat dit onverlet de geldigheid van alle overige bepalingen van de Koopovereenkomst en deze Algemene verkoopvoorwaarden. In het geval van nietigheid, vernietigbaarheid of anderszins niet van toepassing (kunnen) zijn als hier bedoeld, is de Koper verplicht op eerste verzoek van de Verkoper mee te werken aan een wijziging van de betreffende bepaling(en) zodanig, dat deze zoveel mogelijk tegemoet komen aan hetgeen met deze bepaling(en) door de Verkoper werd beoogd.

Art. 2.25 Geen rechtsverwerking

De uitoefening door de Verkoper van de uit de Koopovereenkomst voortvloeiende rechten, de tijdstippen waarop en de volgorde waarin deze zullen worden uitgeoefend, is naar keuze van de Verkoper zonder dat het niet uitoefenen van enig recht kan worden uitgelegd als zou de Verkoper van dat recht afstand hebben gedaan of dit recht zou hebben verwerkt.

Art. 2.26 Reststroken

Tenzij in de Koopovereenkomst anders bepaald zijn op de verkoop en Levering van Reststroken de artikelen 2.2, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11 en 2.12 van deze Algemene verkoopvoorwaarden niet van toepassing.

Art. 2.27 Toepasselijk recht, geschillenregeling

1. Op de Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen, die naar aanleiding van de Koopovereenkomst of daarmee samenhangende overeenkomsten mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, zullen in eerste aanleg worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Gelderland.

Hoofdstuk 3: Slotbepalingen

Art. 3.1 Vaststelling en inwerkingtreding

Deze Algemene verkoopvoorwaarden zijn door het College op 3 december 2019 vastgesteld en bekend gemaakt in het Gemeenteblad en op 1 januari 2020 in werking getreden.

Art. 3.2 Aanduiding

Deze Algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald als: "Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Nijmegen 2020" of "AVGN 2020".