KOOPOVEREENKOMST VOOR DE AANKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE NIJMEGEN

Plangebied: Kinderdorp Neerbosch (KDN)

Verkoper: Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling BV

DATUM: 9 november 2021

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 de heer J.H. Berends, in zijn functie van concernmanager Stadsontwikkeling, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van _ november 2021, nummer....., hierna te noemen: Koper of de Gemeente,

   Verklaart te hebben gekocht van

   De besloten vennootschap **Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling BV,** statutair gevestigd te Oldenzaal (adres: Sherwood Rangers 1, 7551 KW te HENGELO), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 06067117 **(bijlage 1:** uittreksel Kamer van Koophandel d.d. 14 oktober 2021), in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder genaamd de besloten vennootschap Meijerinkshoek BV.

   De besloten vennootschap Meijerinkshoek BV, statutair zetelende te Hengelo (adres: Sherwood Rangers 1, 7551 KW HENGELO), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 71969543 **(bijlage 2:** uittreksel Kamer van Koophandel d.d. 14 oktober2021), in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder, de heer Jan Hendrik Companje, geboren op 13 februari 1973 te Wierden en zich legitimerende met zijn rijbewijs met kenmerk 5751241536, afgegeven op 15 augustus 2016,

   Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling BV, hierna te noemen: Verkoper,

   Koper en Verkoper samen genoemd: Partijen.

Partijen hebben in aanmerking genomen dat:

a. De gemeente Nijmegen op 21 april 2017 een drie partijen overeenkomst **(bijlage 3)** heeft gesloten met o.a. de commanditaire vennootschap Neerbosch C.V., thans zijnde Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling BV (Verkoper).
b. Voormelde overeenkomst betrekking heeft op het in Nijmegen gelegen terrein van het voormalige Kinderdorp Neerbosch.
c. De afspraken die in de lid a genoemde driepartijen overeenkomst zijn vastgelegd, met doelstellingen op het gebied van (her-) ontwikkeling en bebouwing zijn -ondanks inspanningen van partijen- tot op heden niet gerealiseerd.
d. Partijen vanaf november 2020 overleg voeren over een gewijzigde koers en/of overname van gronden, waarbij het aanbod van Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V. per mail d.d. 19 november 2020 **(bijlage 4)** leidend is geweest.

e. De in lid d. aangehaalde mail van Plegt-Vos voorsorteert op de wens om tot een integrale oplossing voor het Kinderdorp Neerbosch te komen.
f. Voormelde wens versterkt wordt door uiteenlopende belangen, gewijzigde marktomstandigheden maar ook door voortschrijdende inzichten, verschil in visievorming "Kiezen voor Kinderdorp", gebrek aan continuïteit, gebrek aan afstemming, personele wisselingen en discussies over bouwvolumes en programmering. Onder andere door deze factoren is er nog geen (ontwerp) bestemmingsplan tot stand gekomen op grond waarvan planologisch zicht ontstaat op de beoogde (her-) ontwikkeling en bebouwing, zoals op hoofdlijnen beoogd en vastgelegd op de functiekaart welke onderdeel vormt van de in lid a aangehaalde overeenkomst.
g. Ook op korte termijn nog geen (ontwerp) bestemmingsplan is te verwachten op grond waarvan (her-) ontwikkeling en bebouwing mogelijk is/wordt.
h. Op basis van het voormelde onder f. en g. partijen in goed overleg hebben besloten om afscheid van elkaar te nemen –voor wat betreft deze samenwerking- waarna de gemeente naar eigen inzichten de doelrealisatie oppakt binnen het Kinderdorp Neerbosch.
i. Het de voorkeur van partijen heeft dat de gemeente de (her-)ontwikkelingsopgave en de eigendomsposities binnen het Kinderdorp geheel overneemt van Verkoper.
j. Deze overeenkomst voorziet in: - het ontvlechten van de samenwerking -en (her-)ontwikkelingsopgave(n) binnen het Kinderdorp Neerbosch, - een grondoverdracht en - overdracht van diverse aanspraken met uitzondering van de reeds gerealiseerde paviljoens.
k. 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 Koper pas tot stand komt (totstandkomingsvoorbehoud) na een besluit van het college van burgemeester en wethouders, mogelijk gehoord de gemeenteraad, tot het sluiten van deze koopovereenkomst en een rechtsgeldige ondertekening.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1 Considerans

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

Artikel 2 Het Gekochte

1. Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt een perceel (cultuur-)grond, grasland en bos gelegen in het Kinderdorp Neerbosch, plaatselijk bekend aan de Scherpenkampweg te Nijmegen en kadastraal bekend:

   - gemeente Neerbosch, sectie K, nummer 2429, groot 795 m²;
   - gemeente Neerbosch, sectie K, nummer4242, groot 232 m²;
   - gemeente Neerbosch, sectie K, nummer4243, groot 640 m²;
   - gemeente Neerbosch, sectie K, nummer 4244, groot 1.875 m²;
   - gemeente Neerbosch, sectie K, nummer 4299, groot 32.825 m², *aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en- oppervlakte is toegekend,*
   - gemeente Neerbosch, sectie K, nummer4395, groot 22.832 m²;

Totaal groot circa 59.199 m², een en ander zoals vermeld op de mede in het Kadaster in te schrijven en aan deze overeenkomst gehechte kadastrale (aankoop-)tekening met nummer 569476, versie 1, goedgekeurd d.d. 3 november 2021 **(bijlage 5)**, hierna te noemen: het Gekochte.

Per perceel is een kadastraal uittreksel aangehecht (**bijlage 6**). Deze zijn opgevraagd bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers en geleverd op 14, 17 en 18 oktober 2021.

Artikel 3 Koopsom

De koopsom voor het Gekochte bedraagt € 2.343.939,25 inclusief alle vergoedingen in welke vorm en hoe ook genaamd. (Zegge: *twee miljoen driehonderddrieënveertigduizend negenhonderd negenendertig euro en vijfentwintig eurocent*).

De koopsom is gespecificeerd als volgt: 58.967 * € 39.75/m² = € € 2.343.939,25
Het perceel Neerbosch, sectie K, nummer 4242 (openbaar gebied), groot 232 m², wordt door Verkoper geleverd aan Koper voor € 1,- de massa.

Artikel 4 Notariële akte van levering

De voor de eigendomsoverdracht vereiste notariële akte van levering zal worden gepasseerd ten overstaan van een van de notarissen van notariskantoor Hekkelman te Nijmegen op **31 december 2021** of zoveel eerder of later als partijen gezamenlijk overeenkomen.

Artikel 5 Betaling Koopsom

1. De betaling van de koopsom voor het Gekochte en de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. De gemeente (Koper) is verplicht het verschuldigde te voldoen voor het ondertekenen van de voor de voor overdracht van het Gekochte vereiste notariële akte van levering door creditering van de kwaliteitsrekening van de notaris.
3. Uitbetaling aan Verkoper zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het passeren van de voor de overdracht van het Gekochte notariële akte van levering niet bekend waren.

Artikel 6 Kosten en BTW

1. De kosten van de overdracht waaronder begrepen het kadastraal recht en de kosten van de akte van levering zijn voor rekening van Koper.
2. De kosten van royement van eventueel ten laste van Verkoper gevestigde hypotheken, te maken kosten bij de verdeling van gemeenschappen alsmede daarmee vergelijkbare kosten, zijn voor rekening van Verkoper.
3. De koopprijs is exclusief overdrachtsbelasting en/of eventueel wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW) en zal worden voldaan door storting op de rekening van de notaris, voor welk bedrag de Verkoper kwijting verleent.
4. Voorzover omzetbelasting (BTW) is verschuldigd, is deze niet in de koopprijs vermelde koopprijs inbegrepen en zal deze door Koper worden voldaan.
5. Koper doet een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 5 lid 1, letter c van de Wet Belastingen van Rechtsverkeer 1970.

6. Partijen nemen als uitgangspunt dat ter zake van de leveringen geen btw is verschuldigd omdat op het moment van levering nog niet voldoende vaststaat dat de percelen bestemd zijn voor bebouwing als bedoeld in artikel 11, zesde lid van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 7 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 d.d. 10 oktober 2018, deel 74158 onder nummer 67, alsmede een akte rectificatie van levering ingeschreven in het Kadaster in Register Hypotheken 4 d.d. 12 oktober 2018, deel 74158 onder nummer 174 **(bijlagen 7 en 8).**
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 hiervoor genoemde akten.

Artikel 8 Milieukundige onderzoeken

Koper heeft ten aanzien van de aanwezigheid van voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Gekochte een verkennend (deels aanvullend) 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 de rapporten d.d. ..... 2021, uitgevoerd door ..... en ..... met projectnummer .....
De resultaten van de uitgezette onderzoeken zijn/worden de komende weken/maanden verwacht.

Partijen zijn overeengekomen dat de resultaten van de onderzoeken worden getoetst aan de milieutechnische bodemgesteldheid die minimaal vereist is om de toekomstig toegedachte bestemmingen, (her-)ontwikkeling en bebouwing(en), waarvan met name te noemen de functies bedrijfsdoeleinden en wonen - blijkens de functiekaart uit de drie partijenovereenkomst - mogelijk moet zijn.

Indien uit de onderzoeken blijkt dat een of meer parameters worden overschreden en sanering van bodem of grondwater noodzakelijk is om de toegedachte functies/ bestemming(en) vanuit milieutechnisch oogpunt te kunnen realiseren, dan voldoet Verkoper de daadwerkelijke gemaakte of te maken saneringskosten. De te betalen saneringskosten door Verkoper worden gemaximeerd tot de omvang van de waarborgsom/ depotbedrag genoemd in artikel 14.

Een lijst van uitgevoerde onderzoeken met summiere conclusies en bevindingen wordt als **bijlage 10** (naderhand) toegevoegd.

Artikel 9 Staat van aflevering en garantieverklaringen van Verkoper

1. Het Gekochte wordt afgeleverd "as is"/ in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het tot stand komen van deze overeenkomst.
2. Per datum van aktepassering behoudt Verkoper geen voortgezet gebruik.
3. Verkoper staat ervoor in dat het Gekochte bij de aflevering wordt geleverd met een groen/gronddepot maar verder leeg en ontruimd, is ontdaan van (illegale) stortingen, met uitzondering van de aanwezige rasters, hekwerken, groen en (terrein-)verhardingen.
4. Het Gekochte 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 Gekochte;
6. Het Gekochte wordt geheel vrij van huur/huurkoop/pacht overgedragen en vrij van jachtrechten;
7. Het Gekochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur zijn en/of van huurkoopovereenkomsten en/of pachtovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik - behoudens het bepaalde in artikel 13 lid 8;
8. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.
9. Aan Verkoper zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 Burgerlijk Wetboek bekend.
10. Het recht van Verkoper op het Gekochte is niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan tijdsbepaling.

Artikel 10 Informatieplicht Verkoper, onderzoeksplicht Koper

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

Artikel 11 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

1. Het Gekochte 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.
2. Indien het Gekochte 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 Gekochte 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 Gekochte 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 Gekochte 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 Gekochte voor zijn rekening dient te herstellen. In dit geval rust op de Verkoper de plicht het Gekochte 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 Gekochte.

Artikel 12 Baten en lasten

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

Artikel 13 Bijzondere voorwaarden

1. Het is Koper bekend dat op het perceel Neerbosch, sectie K, nummer 4243 twee "antivandalisme voetbaldoeltjes" en een houten picknicktafel staan. Deze zijn door Verkoper geschonken aan Talis ter gelegenheid van de opening van de aldaar door Verkoper gerealiseerde nieuwbouw. Verkoper verklaart dat aan het (tijdelijk) gebruik als trapveldje geen (persoonlijke) rechten zijn te ontlenen en dat er geen tegenprestaties zijn/worden geleverd waardoor er sprake is of het vermoeden van een huursituatie bestaat.
2. Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat het perceel Neerbosch, sectie K, nummer 4244 deels is bestraat met klinkers en onderdeel vormt van een rechthoekig paden/wegen-structuur, met een doorlopend en openbaar (parkachtig) karakter. Het perceel kwalificeert overwegend als speelweide en is begroeid met enkele solitaire bomen. Een heg/haag scheidt het perceel van de Scherpenkampweg. Verkoper verklaart dat het onderhavige perceel niet in gebruik is gegeven aan derden en dat het onderhoud geschiedt op basis van afroep en inhuurbasis of in loonwerkopdracht.
3. Het perceel Neerbosch, sectie K, nummer 4299 betreft een samengesteld perceel dat in gebruik is als bos en grasland. Beide gebruiksfuncties worden gescheiden door een brede watervoerende (hoofd-) watergang. Gemelde watergang heeft geen formele status binnen de vastgestelde legger van het Waterschap Rivierenland. Verkoper heeft de watergang in 2018 mechanisch geschoond. Verkoper verklaart dat er géén (jacht-)rechten zijn verleend, afspraken over houtkap of houtopbrengsten zijn gemaakt en daaromtrent ook geen verwachtingen of aanspraken bij derden zijn gewekt.
4. Aan de oostzijde van het perceel, Neerbosch, sectie K, nummer 4299, nabij de Hogelandseweg, staat een mastvoet van een hoogspanningsmast. Diagonaal over het perceel is een tracé van bovengrondse hoogspanningsdraden van Tennet aanwezig. Het is Koper genoegzaam bekend dat de aanwezigheid van deze hoogspanningsverbinding beperkingen geeft voor de toekomstige beoogde (her-)ontwikkeling tot

bedrijventerrein. Uit de openbare registers van het Kadaster is niet gebleken van een inschrijving van een zakelijk of opstalrecht voor deze mastvoet of draden-tracé.

5. Op de westgrens van het perceel Neerbosch, sectie K, nummer4299 is door Verkoper een groen/gronddepot gevormd met een oppervlakte van ongeveer 400 m^2. Verkoper verklaart enkel maaisel (gras), snoeiafval, tak-, stam- en top-hout en teeltaarde (bovengrond/zode) vrijkomend bij aanleg-, onderhouds-en uitvoeringswerkzaamheden binnen het Kinderdorp Neerbosch in het depot te hebben verwerkt. Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van het depot en laat de kwaliteit en samenstelling door onderzoek in beeld brengen (zie artikel 24).
6. Het perceel Neerbosch, sectie K, nummer 4395, bekend als "Geitenweide", typeert als een extensief gebruikt perceel grasland met solitaire bomen en stobben, omzoomd door groen. Het perceel is deels in gebruik als geitenweide. Het perceel wordt geleverd met de aanwezige rasters en hekwerken, maar zonder de in het terrein aanwezige roerende zaken (mesttank/watertank), drinkbakken, vanghokken. De heer J.P. Alink is (hobbymatig) gebruiker van het perceel ten titel van een gebruiksovereenkomst om niet (zie het bepaalde in dit artikel in lid 9 (**bijlage 9**).
7. Vervallen.
8. Verkoper heeft mededeling gedaan van het bestaan van twee koopovereenkomsten (Van Grunsven en Van den Brink) die door haar zijn aangegaan met het oog op de toekomstige (her-)ontwikkeling en bebouwing van delen van het Gekochte. Meer speciaal voor de ontwikkeling van de Geitenweide (functie wonen) en de ontwikkeling van een deel van het perceel Neerbosch, sectie K, nummer 4299 (functie bedrijventerrein). Hierbij heeft Verkoper geanticipeerd op de afspraken uit de drie partijenovereenkomst en de aangehechte functiekaart. Verkoper en Koper zijn overeengekomen dat Koper ter zake het Gekochte geen ontwikkelings-, verkoop-, en/of realisatieafspraken van Verkoper overneemt, ook niet voor de ontwikkeling van de Geitenweide (functie wonen) en de ontwikkeling van een deel van het perceel Neerbosch, sectie K, nummer 4299. Eventuele verzoeken of claims van deze partijen tot verhaal van schade en/of kosten of compensatie van geïnvesteerde tijd, verlies aan rechten, gewekte verwachtingen of anderszins blijven geheel voor rekening en risico van Verkoper. Verkoper vrijwaart Koper voor eventuele aanspraken van derden, waaronder Van Grunsven en Van den Brink.
9. Het is Koper bekend dat delen van het Gekochte om niet, hobbymatig, in gebruik zijn gegeven aan de heer J.P. Alink, wonende aan de Scherpenkampweg 40 te 6545 AL Nijmegen, voormalig terreinbeheerder van het Kinderdorp Neerbosch. Dit gebruik is vastgelegd in een door Verkoper en Alink ondertekende gebruiksovereenkomst om niet. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze overeenkomst en deze onder dezelfde voorwaarden en condities te willen voortzetten met de gebruiker. Indien Koper het gebruik en beheer op andere wijze wenst voort te zetten dan zullen de overeengekomen opzeggingsgronden en termijnen in acht worden genomen. Een kopie van de door partijen ondertekende gebruiksovereenkomst om niet is aangehecht (**bijlage 9**).
10. Partijen zijn overeengekomen dat er tussen hen geen kosten noch opbrengsten (verhouding 1/3 - 2/3) worden verrekend over het reeds verkochte woonhuis aan de Scherpenkampweg 108. Deze opbrengsten en kosten zijn in 2021 gerealiseerd en het surplus is overgemaakt aan Koper.

Artikel 14 Waarborgsom/ depotbedrag

Aan de notaris wordt verzocht vanuit de koopsom een waarborgsom/ depotbedrag ten gunste van Koper aan te houden op zijn derdengeldrekening. De waarborgsom/ depotbedrag bedraagt 10% van de koopsom, oftewel afgerond € 235.000,- (zegge: *tweehonderd vijfendertigduizend euro).*

De waarborgsom/depotbedrag is niet rentedragend. De kosten verbonden aan het opmaken van een akte van depot en eventueel in rekening gebrachte (negatieve) renten over het depotbedrag worden ten laste van

het depotbedrag verrekend. Het depotbedrag wordt onder aftrek van kosten aan Verkoper uitgekeerd zodra uit onderzoek is gebleken dat:

- De feitelijke levering van de percelen in een goede staat plaatsvindt. Daaronder tevens verstaan met een groen/gronddepot maar verder leeg en ontruimd, is ontdaan van (illegale) stortingen, met uitzondering van de aanwezige rasters, hekwerken, groen en (terrein-)verhardingen.
- De resultaten van het milieutechnische onderzoek geen aanleiding geven tot het instellen van aanvullend onderzoek en/of treffen van saneringsmaatregelen (incl. PFAS).
- De onderzoeksresultaten naar de kwaliteit en samenstelling van het groen- en gronddepot bekend zijn en het depot op reguliere wijze kan worden afgevoerd en verwijderd en er geen additionele verwijderings-, stort- en/of afvoerkosten zijn te verwachten.

Partijen streven erna alle onderzoeksresultaten binnen *6* maanden na de notariële levering te hebben beoordeeld. Indien aanvullend onderzoek of sanerings-(onderzoek) dit vereist dan kan deze termijn tussen partijen worden verlengd totdat de kosten van sanering/ opheffen milieutechnische beperking inzichtelijk zijn en met het depotbedrag kunnen worden verrekend.

Indien er een verontreiniging wordt aangetroffen heeft Verkoper het recht om zelfstandig voor eigen rekening en risico te saneren en met een afsluitend onderzoek aan te tonen dat alsnog schoon wordt geleverd zoals beoogd binnen de periode van 6 maanden (of zoveel langer als partijen gezamenlijk overeenkomen). Het depot zal dan alsnog ten volle worden uitgekeerd; met inachtneming van andere bepalingen in deze overeenkomst.

Artikel 15 Ontbindende voorwaarden

Niet van toepassing.

Artikel 16 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 Koper te kort 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--ten behoeve van de Koper een onmiddellijk opeisbare boete van € *25.000,-* (Zegge: *vijfentwintigduizend 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 17 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.

Artikel 18 Paviljoens

1. Verkoper heeft aan de Scherpenkampweg 29 een paviljoen verkocht en geleverd aan een particuliere koper met de bestemming "maatschappelijke doeleinden".
2. De gemeente zal zich inspannen om de bestemming van dit perceel, kadastraal bekend als gemeente Neerbosch, sectie K, nummer 4290 met voorlopig toegekende kadastrale grens- en oppervlakte (gedeeltelijk) te bestemmen tot "wonen/woondoeleinden", overeenkomstig de functiekaart, partijen genoegzaam bekend.
3. De kosten die noodzakelijkerwijs moeten worden gemaakt voor (bodem-) onderzoek(en) om deze planwijziging te realiseren blijven geheel voor rekening en risico van Verkoper.
4. Uitgangspunt is dat de planwijziging in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan kan worden meegenomen en dat tijdig is voldaan aan alle onderzoeken en vereisten die noodzakelijk zijn om de planwijziging mogelijk te maken. Is dit evenwel niet mogelijk binnen de (reguliere) herzieningsperiode en daarbij behorende tijdsplanning, omdat bijvoorbeeld (aanvullend) onderzoek en/of eventuele saneringen niet tijdig zijn afgerond, dan komen eventuele meerkosten verbonden aan de naderhand te doorlopen planologische procedures en kosten van aanpassing van het bestemmingsplan geheel voor rekening van Verkoper. In deze situatie kan Verkoper of rechtsopvolgers van Verkoper geen aanspraak (meer) maken op reeds betaalde kosten voor het wijzigingen van bestemmingsplannen.
5. De inspanningsverplichting van Koper (lees Gemeente) als hier bedoeld vervalt na het vaststellen van het bestemmingsplan.
6. Verkoper verklaart-gedurende een tijdvak van 10 jaren- na de voorgestane planologische wijziging, verzoeken op het gebied van nadeelcompensatie en/of planschade en gekoppeld aan de hierna in artikel 19 bedoelde bestemmingswijziging te dragen c.q. (na toekenning) in financiële zin te voldoen aan de gemeente.
7. De in de koopovereenkomst omschreven inspanningsverplichtingen van de Koper en haar bestuursorganen laten de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Koper en haar organen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Koper en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Indien en voor zover deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid ertoe leidt dat de Koper handelt (nalaten daaronder begrepen) in strijd met de hiervoor bedoelde inspanningsverplichtingen, dan zal dat handelen niet leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van de Koper. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties. Het bepaalde in dit artikel levert voor Verkoper geen grondslag op voor ontbinding of schadevergoeding.

Artikel 19 Planschade, nadeelcompensatie

Verkoper is ermee bekend dat de gemeente (Koper) geen lopende afspraken (nadrukkelijk niet bij/ van de paviljoens), overeenkomsten, toezeggingen en/of gewekte verwachtingen jegens derden, belanghebbenden o.i.d. overneemt, anders dan de afspraken in deze overeenkomst zijn aangehaald of benoemd.
Eventuele verzoeken tot planschade- of nadeelcompensatieclaims ontstaan door bouwactiviteiten of beheersactiviteiten in de periode dat Verkoper gerechtigd is tot de eigendom van percelen en reeds Gekochte perceelsgedeelten binnen het Kinderdorp Neerbosch blijven voor diens rekening. Verkoper verklaart alle toegewezen claims uit dien hoofde –op eerste schriftelijke verzoek daartoe, te zullen vergoeden aan Koper

Artikel 20 Ontwikkelingsafspraken derden

Verkoper en de aan haar gelieerde vennootschappen verklaren een door haar ingediend bezwaarschrift tegen het bestemmingsplan (ontwerp-)bestemmingsplan Nijmegen Westkanaaldijk *2016-3* (Hogelandseweg 104) op eerste verzoek daartoe van Koper in te zullen trekken. Intrekking geschiedt door het aanreiken van een schriftelijke verklaring waaruit zulks blijkt.

Artikel 21 Afspraken Vitens

1. Koper neemt het aandeel van Verkoper over van een met Vitens overeengekomen financiële bijdrage (de vordering) in de aanlegkosten van het te realiseren/ te vervangen drinkwaterleidingnetwerk inclusief brandkranen. Met de bijdrage in de aanlegkosten is een vast (niet geïndexeerd) bedrag gemoeid (de vordering) van € *67.000,-* (zegge: *zevenenzestig duizend euro).* Uitgangspunt is dat de aanleg van de waterleidingen -zoveel als mogelijk- wordt gecombineerd met de door de gemeente aan te leggen/ te vervangen riolering in het gebied Kinderdorp Neerbosch.
2. Koper (de gemeente) zal de vordering voldoen aan Vitens zodra het te realiseren (drink-) waternetwerk volledig is gerealiseerd, operationeel en in gebruik genomen door de gebruikers in het Kinderdop Neerbosch. Nadrukkelijk betreft het aansluitingen/ vervanging van een bestaand netwerk, maar ook de aanleg van een nieuw drinkwaterleidingnetwerk (inclusief brandkranen) teneinde de te realiseren (her-) ontwikkelingen en bebouwing hierop aan te sluiten.
3. Verkoper heeft in artikel *6.3* van de driepartijen overeenkomst - aangehaald in de overwegingen onder lid a.- afspraken gemaakt over het verzorgen van de jaarlijkse afrekening (administratieve afwikkeling) van het waterverbruik van de aangeslotenen in het gebied Kinderdorp Neerbosch. Uit aanvullende partij afspraken omtrent de vestiging van zakelijk rechten en uit een aan de overeenkomst gehechte mailwisseling zou een andere afspraak kunnen worden afgeleid.
4. Koper neemt alle vordering(en) en aanspraken die Verkoper heeft op Vitens en/of op de aangeslotenen in het Kinderdorp Neerbosch - met betrekking tot het werkelijke waterverbruik- over. Dit gerekend over de afgelopen jaren. De waterverbruikslasten c.q. doorbelaste kosten hebben een omvang van ongeveer € 75.800,- (Zegge*: vijfenzeventig duizend achthonderd euro*).

5. Verkoper verklaart alle gespecificeerde nota's en gegevens over het feitelijk watergebruik door de aangeslotenen - binnen het Kinderdorp Neerbosch- te overleggen aan Koper in een overzichtelijk overdrachtsdocument.
6. Het overdrachtsdocument is aan deze overeenkomst gehecht als **bijlage 11** (naderhand toe te voegen, uiterlijk daags voorafgaand aan het notariële transport).
7. Verkoper verleent volmacht aan de notaris -om namens Verkoper- alle handelingen te verrichten die nodig of noodzakelijk zijn om de vordering (akte van cessie) rechtsgeldig op naam te stellen van Koper.

Artikel 22 Wettelijke Rente

Koper vergoedt aan Verkoper bovenop en gelijktijdig met de overeengekomen koopsom een wettelijke rente van 8% per jaar. De rente wordt berekend over de periode **16 november 2021** tot aan de datum van notariële levering. Partijen verzoeken de notaris het verschuldigde rentebedrag te berekenen op basis van de datum van aktepassering. Er wordt geen BTW geheven over de verschuldigde rente. De rentevergoeding wordt voldaan om de termijn tussen het aanbod van verkoper en aanvaarding daarvan door koper enigszins te compenseren.

Artikel 23 Onderhoud en beheer

Koper neemt het Gekochte over "as is". Tijdens opnamen is vastgesteld dat het onderhoud en beheer op orde is en er geen sprake is van achterstallig onderhoud op de percelen. Enkel het reguliere onderhoud aan watergangen, hagen, speelweide en houtopstanden vergt aandacht. Tijdens de opname is er gelet op de aanwezigheid van invasieve soorten op het Gekochte. Tijdens de opname(n) zijn geen invasieve soorten waargenomen.

Artikel 24 Groen- en/of gronddepot

Koper stelt een onderzoek in naar de kwaliteit en samenstelling van een groen- en gronddepot, gelegen aan de Scherpenkampweg (oostzijde). Meer speciaal op de grens tussen bos en grasland van het perceel Neerbosch, sectie K, nummer 4299. Het depot, bij benadering groot 400 m^2, is (tijdelijk) afgezet met bouwhekken van Verkoper. De bouwhekken blijven ter plaatse totdat het depot is verwijderd.

Partijen zijn overeengekomen dat indien de verwijderings-, verwerkings- en eventuele stortkosten meer bedragen dan de afvoer van schone grond/groen (indicatief 400 m^3 * € 10,-/m^3 = € 4.000,- te vermeerderen met BTW) dan zullen eventuele meerkosten –geheel ten laste van Verkoper met Koper worden verrekend uit het aangehouden depotbedrag/waarborgsom genoemd in artikel 14.

Indien het genoemde onderzoek uitwijst dat het depot bestaat uit schone grond/groen, wordt de afvoer geacht niet meer te kosten dan € 4.000,- te vermeerderen met BTW. Indien het onderzoek anderszins aangeeft, heeft Verkoper het recht om zelfstandig voor eigen rekening te saneren of af te voeren en met een afsluitend onderzoek aan te tonen dat alsnog schoon wordt geleverd zoals beoogd binnen de periode van 6 maanden (of zoveel langer als partijen gezamenlijk overeenkomen). Het depot zal dan alsnog ten volle worden uitgekeerd; met inachtneming van andere bepalingen in deze overeenkomst.

Verkoper verklaart dat in het gronddepot geen (wortel)resten van invasieve soorten (Japanse duizendknoop en/of andere invasieve soorten) voorkomen. Vaststelling van het voorkomen van resten van invasieve

soorten in het groen- en/of gronddepot wordt gelijkgesteld aan het in totaliteit verwijderen en storten danwel schonen conform de daarvoor geldende maatregelen, Verkoper genoegzaam bekend.

Koper verklaart dat in haar opdracht (partijen) grond zijn vervoerd en gezeefd met het doel wortels en resten van wortels van invasieve soorten te verwijderen. Deze werkzaamheden hebben plaatsgevonden op het parkeerterrein/toegangsweg naar de sporthal aan de Scherpenkampweg. Na uitvoering van deze zeef-werkzaamheden is het terrein leeg en schoon opgeleverd. Koper acht het niet aannemelijk dat vermenging tussen beide locaties heeft plaatsgevonden. Het risico op uitzaaiing over het terrein is ten laste van Koper, maar geldt niet voor het depot. Hiervoor is Verkoper aansprakelijk.

Artikel 25 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 26 Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) Het is Verkoper bekend dat de Gemeente het Landelijk Bureau Bibob (LBB) om een advies kan vragen over een natuurlijke persoon of rechtspersoon 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. Indien de Gemeente een negatief (primair of nader) advies van het LBB ontvangt en volgt en daaraan gevolgen verbindt, dan geeft dat de (beoogde) Verkoper geen aanspraak op vergoeding van schade, rente of kosten, ook niet indien dit advies (achteraf gezien) onjuist zou zijn of onjuistheden zou bevatten.

Artikel 27 Finale kwijting
Partijen verklaren dat met ondertekening van deze overeenkomst dat alle rechten en plichten zoals deze zijn overeengekomen in de drie partijenovereenkomst (bijlage 3) daags na de notariële levering aan Koper zijn vervallen. Partijen verklaren voorts met ingang van de notariële levering over en weer niets meer van elkaar te vorderen hebben uit deze drie partijenovereenkomst. Verkoper verklaart niet bekend te zijn met aanspraken, afspraken en/of verplichtingen anderszins jegens de Stichting die deze overeenkomst medeondertekende.

Het staat Koper geheel vrij om na de notariële levering -tot een andere en mogelijk afwijkende invulling/ (her-) ontwikkeling van het gebied Kinderdorp Neerbosch over te gaan. Met anders wordt hier bedoeld in afwijking van hetgeen oorspronkelijk door partijen is beoogd en vastgelegd in de functiekaart. Koper is vrij om naar eigen inzicht nieuwe plannen te ontwikkelen die naar haar opvattingen beter aansluiten bij de

ontwikkeling van het gebied Kinderdorp Neerbosch en/of worden geacht in het algemeen gemeentelijk belang te zijn.

Artikel 28 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 Plegt Vos Vastgoedontwikkeling BV
2 Uittreksel Kamer van Koophandel Meijerinkshoek BV
3 Drie partijen overeenkomst d.d. 17 april 2017
4 Afschrift aanbod Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling, blijkens mail d.d. 19 november 2020
5 Aankooptekening, nummer 569476, versie 1, d.d. 3 november 2021
6 Kadastrale uittreksels op perceelsniveau
7 Akte van verkrijging Hyp 4, deel 74158, nummer 67, d.d. 10 oktober 2018
8 Akte van rectificatie Hyp 4, deel 74158, nummer 174
9 Gebruiksovereenkomst om niet, percelen Kinderdorp Neerbosch
10 Overzichtslijst (verkennende) bodemrapporten/ asbest (naderhand aan te hechten)
11 Overdrachtsdocument aanspraken, verbruik en vorderingen Vitens (naderhand aan te hechten)

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend.

Hengelo, 11 november 2021.

.....
Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling BV
Namens Verkoper
J.H. Companje

Nijmegen, __ december 2021

.....
Gemeente Nijmegen
Namens Koper
J.H. Berends